

# Tyrs vei 6



## Innhold

5

Velkommen til Tyrs vei 6

---

6

Nøkkelinformasjon

---

20

Plantegninger

---

24

Eiendommen

---

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til

# Tyrs vei 6



Romslig tomt

## Tyrs vei 6

Prisantydning	5 200 000
Omkostninger	131 090
Totalpris	5 331 090

Bruksareal	261 m <sup>2</sup>
BRA-i	188 m <sup>2</sup>
BRA-e	73 m <sup>2</sup>
TBA	127 m <sup>2</sup>
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	861 m <sup>2</sup>
Byggeår	1957





# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



**Aleksander Buvarp**

Eiendomsmegler

971 48 336

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

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



WC-rom



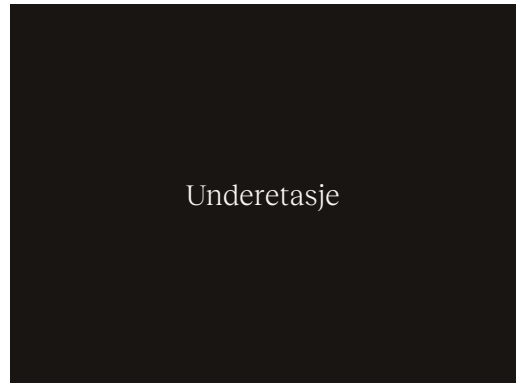
Entré



gang med trapp opp til 2.etg



Soverom



Trapp fra stuen ned til kjeller



Kjellerstue



Bad



Badstue



Soverom II



Soverom III



Bad



Hovedsoverom



Walk-in garderobe i tilknytning til hovedsoverommet



Romslig dobbelgarasje



Garasje



Takterrasse over garasjen



Uteområdet



Terrasse



Uteområdet



Lysthus

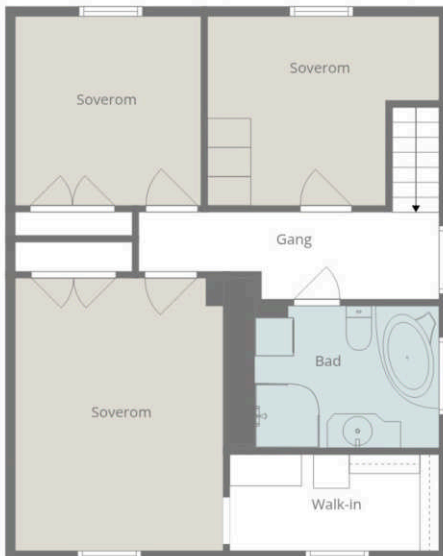
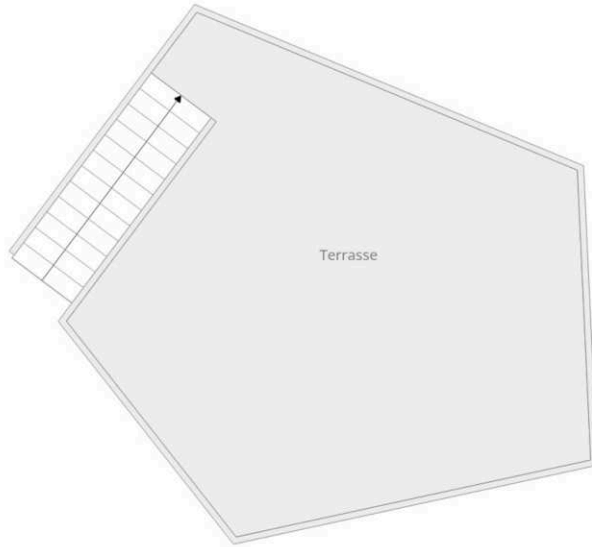


Fasade

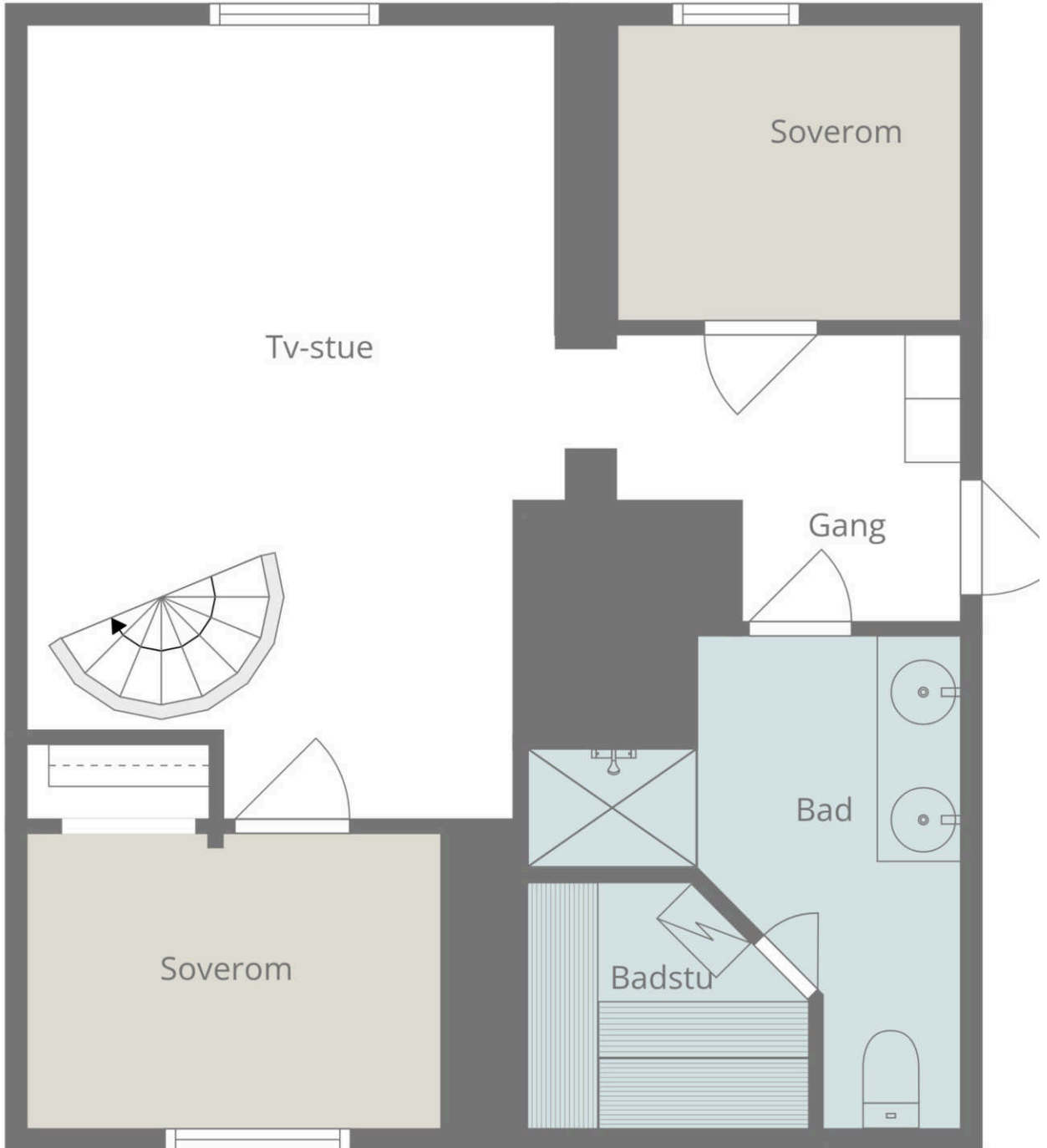
# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 261,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 188,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 73,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 127,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Velkommen til Tyrs vei 6!

Her kan man bo midt i sentrum, men allikevel har man en stor og skjermet tomt slik at man ikke får følelsen av å hverken bo oppå naboen eller midt i Brekstad sentrum. Her kan man bo landleg og sentrumsnært. Ingen innsyn. Med gangavstand til absolutt alt!

Boligen inneholder følgende:

- 1.etg: Entré, gang, stue, kjøkken og wc-rom.
- 2.etg: 3 soverom, walk-in garderobe og bad.
- Kjeller: Gang, 2 soverom, bad og kjellerstue.

På tomta står det også en isolert dobbelgarasje på ca. 46 kvm med takterrasse hvor du kan nyte varme sommerdager. I hagen er det et lysthus på ca. 15 kvm og et uthus/bod på ca. 12 kvm som også er isolert.

I umiddelbar nærhet ligger ungdomsskole, barneskole, svømmehall, stadion og Ørland Sparebank Arena. I tillegg finner du butikker, apotek, restauranter og alt av servicetilbud kun en kort gåtur unna.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

## Beliggenhet

Boligen ligger i et godt etablert boligfelt. Meget

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

Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet!

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

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

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

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen.

Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre

## Innhold

BRA-i

2.etasje: Gang, 3stk soverom, omkleddingsrom/garderobe og bad  
1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken og toalett  
Kjeller: Gang, 2stk soverom, bad, innebygget skap/kott og kjellerstue

BRA-e

1.etasje: Lysthus (15m<sup>2</sup>), Uthus (12m<sup>2</sup>) og garasje (46m<sup>2</sup>)

TBA

2.etasje: Takterrasse over garasje  
1.etasje: Terrasser.

## Diverse

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunes arkiv, megler har derfor ikke kunne kontrollere dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Bad oppe totalrenovert og utvidet av Rædergård entreprenør i 2005.

Bad nede i kjeller etablert i 2007-2008 ifm totalreovering av kjeller. Lagt gulv, membran, fliser og vårtomsplater selv.

3| Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Nytt gulv og forsterket bjelkelag. Tynnnavretting med varmekabler og påstrykningsmembran og fliser.

4| Ble sluk skiftet? Ny sluk under badekar og oppstikk av avløp for dusjkabinett.

5| Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Varmekabler oppe i 2005. Varmekabler i kjeller i 2007-2008.

Arbeid utført av faglært. Har FDV fra elektriske arbeider. Har bilder fra baderom i kjeller fra 2007.

8| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nye bunnledninger under kjellergulv i 2004.

Nytt vanninntak fra kommunal stikkledning i 2004. Nye rør i rør innvendig i 2007-2008.

10| Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Kommunal vannforsyning. Nytt inntak fra kommunalt nett ble skiftet ca 2010 når det ble etablert nytt vann og avløp i gata. Overvann og spillvann ble separert.

12| Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Taket ble skiftet før jeg kjøpte huset i 1997 - utført av faglært.

Vindskier og nedløp skiftet i 2004 ifm stifting av kledning - utført av ufaglært.

14| Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Gulvet opp mot pipa i 1. og 2. etasje skrår opp mot pipa. Dette er vanlig på gamle hus da pipefundamentet står mens resten av huset setter seg over 70 år.

16| Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nye lydvinduer på 2 soverom i 2. etg montert ifm støytiltak i 2018 - utført av faglært.

Vinduer i 1, og 2. etg og kledning skiftet i 2005. Bygget ny terrasse og platting i 2005. Kjellervinduer nye i 2007. Terrasse over garasje etablert i 2012. 2 nye lydvinduer i stue montert ca 2017 - utført av ufaglært.

18| Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Graving og kobling av drenering samt jordspyd for jording - utført av faglært.

Legging av drensplater mot grunnmur. 50 mm perimate isolasjon. Legging drensrør med oppstikk for spyling ved behov på sør-vest hjørne under terrasse - utført av ufaglært.

19| Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Kjellergulvet ble hugd opp og det ble gravd ned ca 40 cm under gulv. Det ble lagt 10 cm isolasjon, dampsperre, armert betonggulv med varmekabler og flisgulv. Vegger ble målt tørre og det ble lektet ut 2"x2" frittstående stenderverk utenpå alle yttervegger.

Kjelleren oppgradert i 2007-2008. I hovedsak som egeninnsats. Avklaring med Ørland kommune om at det ikke var nødvendig med byggesøknad for disse arbeidene. Bygget iht byggforsk byggeblad. Rømningsveier ivaretatt osv

20| Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Etterisolering med innblåsing av glava isolasjon. Ca 2013 - utført av faglært.

Montering av vindsperre opp langs raft på innside for å ivareta lufting av kaldloftet. Montering av lekter på undergurter og gulv på loftet. Montering av led-lys. Montering av loftsluke med stige. Ventil i gavlveggene - utført av ufaglært.

22| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nytt elektrisk opplegg i hele huset gjennomført i to etapper. FDV-dokumentasjon foreligger - utført av faglært.

Stripsing av varmekabler, legging av K-rør for skjultanlegg, spikring av kabler - utført av ufaglært.

23| Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

El-tilsyn for noen år siden. Husker ikke helt når.

27| Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Det var oljetank på eiendommen, men den ble gravd opp og fjernet ifm dreneringsarbeid i 2004.

37| Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Bygget garasje selv i 2012. Alt utenom takteking utført selv. Egen kurs til garasje lagt opp av Fosenkraft i 2020.

43| Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Har stort sett gjort alt oppussingsarbeidet på boligen selv. Er ikke faglært men er utdannet bygningsingeniør og er hobbsynekker. Jobber i bransjen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) 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: 9  
TG 2: 14  
TG 3: 2  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater  
Løs laminat og fuktskader på baderomsplate ble avdekket, noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Overflater i dusjsone må renoveres.

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk  
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen  
Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Det anbefales at våtrommets våtsone renoveres. TG 3 grunnet skader i baderomsplater i dusjsone.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

Tilstandsgraden settes ut i fra renoveringsåret.  
Det registreres fukt i svill inne i påforet vegg mot mur.  
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv

på etableringstidspunktet.

Rom under terreng

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket.

Det ble registrert fukt i påforet vegg i kjeller.

Yttervegger / fasader

Boligen ble ikke etterisolert ved renovering av fasader. Isoleringen må antas være fra byggeår og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger/isolasjon må påregnes.

Balkong / terrasse

Det registreres tilløp til råte og slitte overflater i terrassebord på bakkenivå utvendig.

Taktekking og beslag

Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Takrenner og nedløp

Takrenner fra byggeår vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Nedløp byttet i 2004.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av overflater  
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vindu uheldig plassert i våtsone.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk  
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk

Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone. Det ble registrert fuktskader i baderomsplater inne i dusjsone på befaringsdag.

Piper / ildsteder

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene.

Øvrige rom

Manglende ventilasjon på soverom. Skjevheter i gulv registreres, med "glipper" i gulv på stue.

Toalettrom

Det er kun naturlig avtrekk i vegg, som var kravet på oppføringstidspunkt. TG 2 grunnet dette.

VVS

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering i alle rom.

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen. Det finnes ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

#### Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Fasader er bekledd med stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre og PVC med 2- og 3-lags glass

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
861,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

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

#### Adgang til utleie

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet og har varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 40 409 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 200 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

130 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

5 350 390,- Totalpris inkl. omkostninger

---

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. 23 333,- for 2025.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 8542,-

Avløp: kr. 7360,-

Feiing: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS.

Gebyr renovasjon for 2026 kr. 6 833,- pr. år.

Det faktureres 4 ganger pr. år

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 982 796,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 931 185,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk.

Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret

2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

## Offentlige forhold

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Brekstad sentrum, med PlanID 1621200001, vedtatt 15.06.2000, er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område som iht kommuneplanens arealdel er avsatt til boligområde. Eiendommen ligger i støysone og militær faresone.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

### Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1430, tgl. 25.07.1956 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2108, tgl. 05.11.1957 - Bestemmelse om  
kloakkledn  
Rettighetshaver Ørland kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2419, tgl. 27.08.1966 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 779, tgl. 05.05.1956 - Registrering av grunn  
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

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

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmeidler 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 budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

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

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

kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

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

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

forbehold i budet.

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

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

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

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

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

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Øyvind Wiklem.

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

Eiendommens adresse er Tyrs vei 6. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 167, bnr. 87 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250128.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 60 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00  
Markedspakke Standard: 20 400,00  
Oppgjørsgebyr: 6 990,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Visningshonorar pr. stk: 3 500,00  
Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

Meglers vederlag er avtalt til ,

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 tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Aleksander Buarv / +47 97 14 83 36 / [aleksander.buarv@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buarv@nylanderpartners.no).  
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 27.03.2026

# Tekniske dokumenter

## Tyrs vei 6

Nabolaget Brekstad - vurdert av 29 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



### Offentlig transport

Meieriparken Linje 451	5 min	0.4 km
Ørland lufthavn	7 min	
Kristiansund Kvernberget		111.4 km

### Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	5 min	0.4 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	6 min	0.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	17 min	14.7 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	51 min	58.8 km

### Ladepunkt for el-bil

Brekstad helsesenter	2 min
Rissa Kraftlag Skolegata 15	7 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

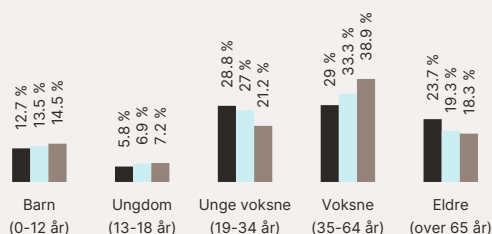


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekstad	1 152	737
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	8 min	0.7 km
Futura barnehage (1-5 år)	7 min	3.9 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	6 min	4.7 km



### Dagligvare


Bunnpris Brekstad	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	6 min





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

## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering  
Lett 92/100

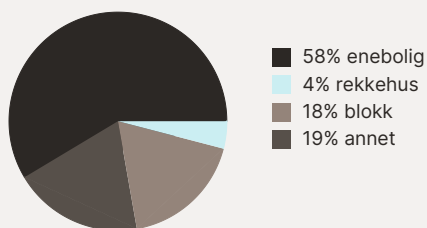
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 81/100





## Sport

-  Ørlandshallen - idrettshall 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Ørland ungdomsskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  EasyFit Brekstad 3 min 
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 7 min 

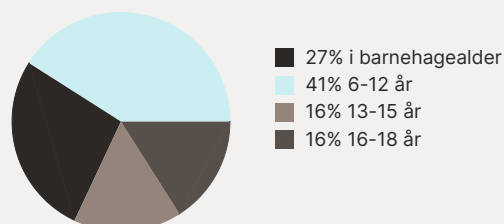
## Boligmasse



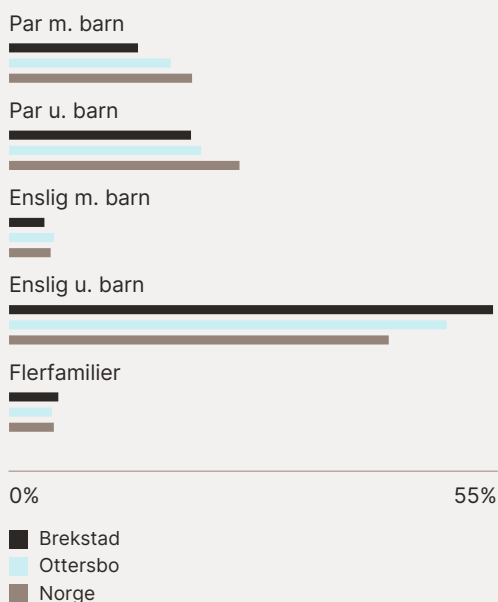
## Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 8 min 
-  Vitusapotek Brekstad 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

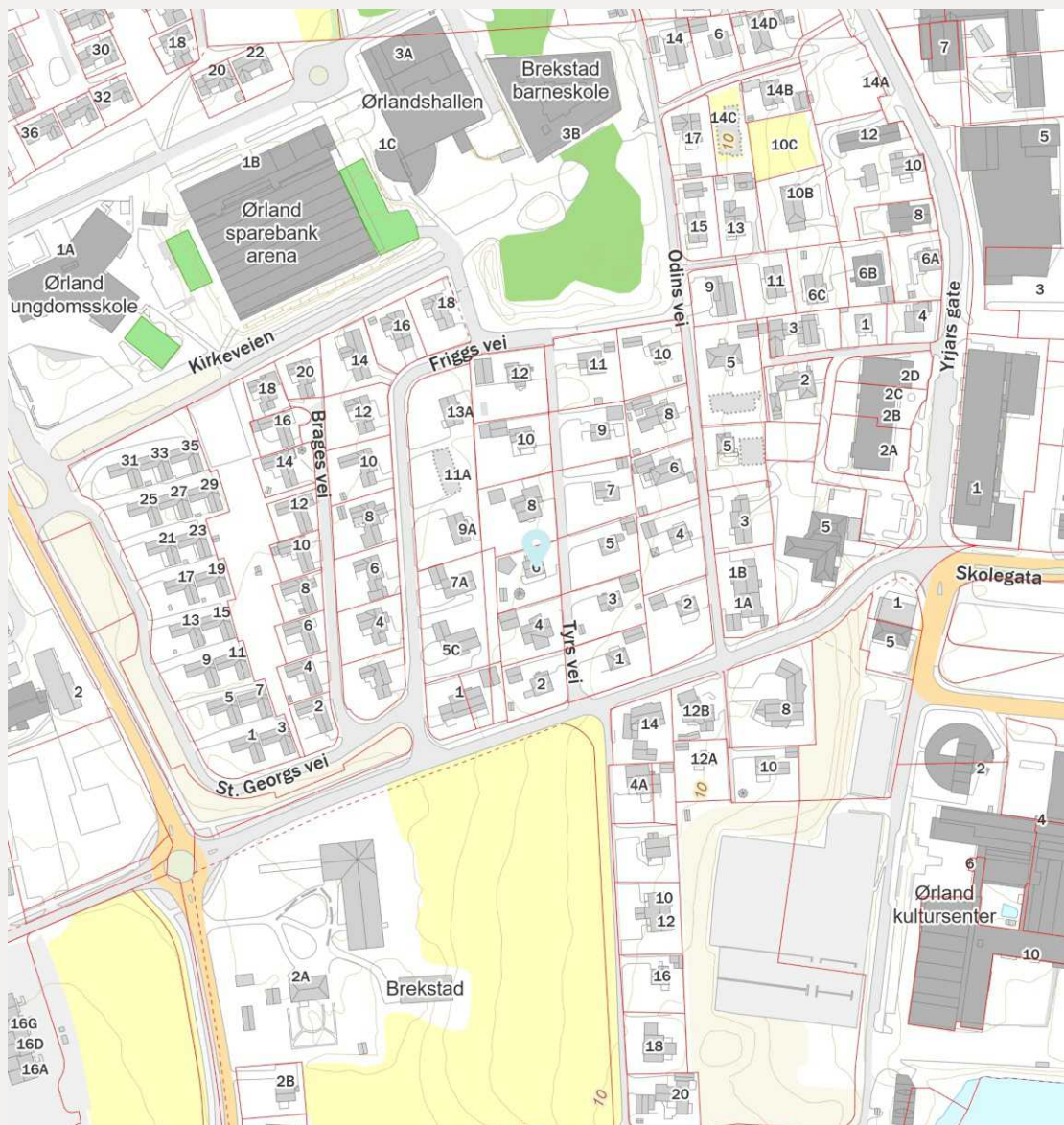
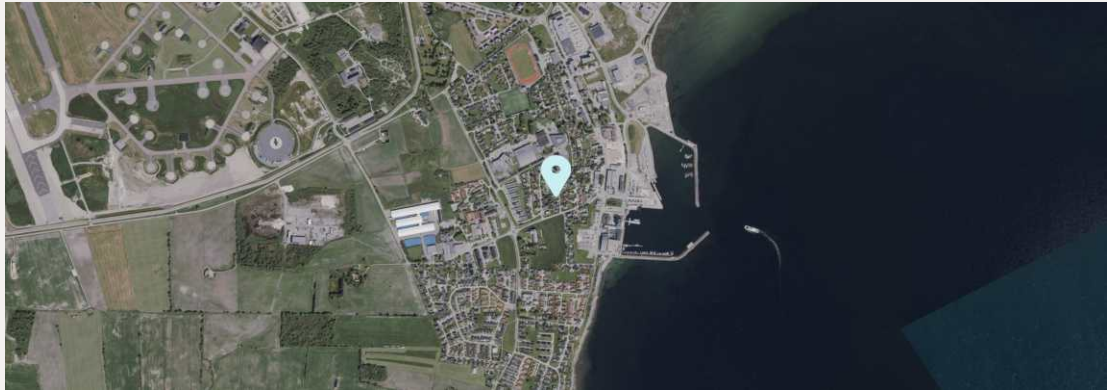


## Sivilstand

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



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	69250128
Adresse	Tyrsv. 6		
Postnr.	7130	Sted	BREKSTAD
Selgers navn	Øyvind Wiklem		

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)**

## Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

08/03

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

100835642

## Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Initialer selger:

Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Bad oppe totalrenovert og utvidet av Rædergård entreprenør i 2005

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Bad nede i kjeller etablert i 2007-2008 ifm totalreivering av kjeller. Lagt gulv, membran, fliser og vårtomsplater selv.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Forklar**

Rædergård entreprenør AS totalrenoverte badet i 2005

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt gulv og forsterket bjelkelag. Tynnnavretting med varmekabler og påstrykningsmembran og fliser.

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny sluk under badekar og oppstikk av avløp for dusjkabinett.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmekabler oppe i 2005. Varmekabler i kjeller i 2007-2008.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har FDV fra elektriske arbeider. Har bilder fra baderom i kjeller fra 2007

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei  Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye bunnledninger under kjellergulv i 2004. Nytt vanninntak fra kommunal stikkledning i 2004. Nye rør i rør innvendig i 2007-2008.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legging av bunnledninger under kjellerkulv. Rørlegger sjekket før støp av nytt gulv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder fra 2007

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Kommunal vannforsyning. Nytt inntak fra kommunalt nett ble skiftet ca 2010 når det ble etablert nytt vann og avløp i gata. Overvann og spillvann ble separert.

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei  Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Taket ble skiftet før jeg kjøpte huset i 1997

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vindskier og nedløp skiftet i 2004 ifm skifting av kledning

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Blikkenslager Pettersen har skiftet tak i 1997

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Gulvet opp mot pipa i 1. og 2. etasje skrår opp mot pipa. Dette er vanlig på gamle hus da pipefundamentet står mens resten av huset setter seg over 70 år.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye lydvinduer på 2 soverom i 2. etg montert ifm støytiltak i 2018

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vinduer i 1. og 2. etg og kledning skiftet i 2005. Bygget ny terrasse og platting i 2005. Kjellervinduer nye i 2007. Terrasse over garasje etablert i 2012. 2 nye lydvinduer i stue montert ca 2017.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Perm med FDV fra støytiltak 2018

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Graving og kobling av drenering samt jordspyd for jording.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Legging av drensplater mot grunnmur. 50 mm perimate isolasjon. Legging drensrør med oppstikk for spyling ved behov på sør-vest hjørne under terrasse.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Bilder fra arbeidet i 2004

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Kjellergulvet ble hugd opp og det ble gravd ned ca 40 cm under gulv. Det ble lagt 10 cm isolasjon, dampsperre, armert betonggulv med varmekabler og flisgulv. Vegger ble målt tørre og det ble lektet ut 2"x2" frittstående stenderverk utenpå alle yttervegger

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Kjelleren oppgradert i 2007-2008. I hovedsak som egeninnsats. Avklaring med Ørland kommune om at det ikke var nødvendig med byggesøknad for disse arbeidene. Bygget iht byggforsk byggeblad. Rømningsveier ivaretatt osv.

**Loft**

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Etterisolering med innblåsing av glava isolasjon. Ca 2013.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Montering av vindsperre opp langs raft på inside for å ivareta lufting av kaldloftet. Montering av lekter på undergurter og gulv på loftet. Montering av led-lys. Montering av loftsluke med stige. Ventilert i gavl-veggene.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Usikker Fosenfirma som utførte innblåsing av glava.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt elektrisk opplegg i hele huset gjennomført i to etapper. FDV-dokumentasjon foreligger.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Stripping av varmekabler, legging av K-rør for skjultanlegg, spikring av kabler.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

FDV fra elektriker på arbeidet. Bilder fra varmekabler i yttergang og fra arbeid i kjeller.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Av hvem?:**

El-tilsyn for noen år siden. Husker ikke helt når.

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Manglende jording funnet på en stikkontakt på oppvaskmaskin på kjøkkenet. Feilen ble utbedret, dokumentert og sendt inn til el.tilsyn,

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**Beskriv:**

Det var oljetank på eiendommen, men den ble gravd opp og fjernet ifm dreneringsarbeid i 2004.

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

**Offentlige godkjenninger og utleiedel**

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

**Skadedyr/Sopp/Mugg**

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taktekking utført med dobbel PVC-duk av taktekker. Egen kurs til garasje lagt opp av Fosenkraft i 2020.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget garasje selv i 2012. Alt utenom taktekking utført selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Forklar:

Bilder fra bygging

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Har stort sett gjort alt oppussingsarbeidet på boligen selv. Er ikke faglært men er utdannet bygningsingeniør og er hobbysnekker. Jobber i bransjen.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 egenerklæringskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 24.02.2026

Signert av Øyvind Wiklem

Initialer selger:  
Ø W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



**FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN

Sjekk gyldighet på rapport

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Tyrs vei 6

7130 BREKSTAD

5057/167/0/87/0/0

Rapportdato

24.03.2026

TG 0  1

TG 1  9

TG 2  14

TG 3  2

TG IU  0

TYRS VEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

Befaring utført den 25.02.2026 av:

 **FOSEN TAKST AS**  
DIN LOKALE TAKSTMANN



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 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

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.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0



## 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. Datagrnnlaget 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. Produkt navn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

TYRS VEI 6 - 5057/167/0/87/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Tyrs vei 6 , 7130, BREKSTAD

**Matrikkel:** 5057/167/0/87/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1957

**Tomt:** 861.70 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Øyvind Wiklem

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Fasader er bekledd med stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre og PVC med 2- og 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Boligen ble totalrenovert i perioden 2004-2008. Boligen har ett påbygg fra 2013 (yttergang/entre). Selger har dokumentasjon på alle oppgraderinger og det ligger bilder av oppbygging på boligmappa.no Garasje bygget i 2012. Uthus bygget i 2007. Lysthus bygget i 2010.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

2.etasje			
<b>BRA-i</b> 63 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 58 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang, 3stk soverom, omkleddingsrom/garderobe og bad.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Takterrasse over garasje.
1.etasje			
<b>BRA-i</b> 70 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 69 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre, gang, stue, kjøkken og toalett.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Lysthus (15m <sup>2</sup> ), Uthus (12m <sup>2</sup> ) og garasje (46m <sup>2</sup> ).	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasser.
Kjeller			
<b>BRA-i</b> 55 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang, 2stk soverom, bad, innebygget skap/kott og kjellerstue.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

Sum areal			
<b>BRA-i</b> 188 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 127 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
<b>BRA</b> 261 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 188m2 / S-Rom: 1m2

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0



## Oppsummert

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

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Drenering:** Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon annet en via kamera i rør. Tilstandsgraden settes ut i fra renoveringsåret. Det registreres fukt i svill inne i påforet vegg mot mur, ved inspeksjon via inspeksjonsluke i vegg bak toalett. Fukt kan trekke opp fra grunn via fundament, som ett kapillært opptrekk fra grunn. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Selger har drenert rundt bolig i 2004, og det er dokumentert god utførelse av drenering.

**Rom under terreng:** Selger informerer at kjeller ble renoveret i 2008. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført i form av bilder. Gulv i kjeller ble pigget og senket. Det ble lagt ned 10cm isolasjon i grunn med fuktsperre mot grunn. Murvegger er påforet med 48mm lekter og det ble isolert mot mur. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det ble registrert fukt i påforet vegg i kjeller, hvor dette ble kontrollert via inspeksjonsluke på bad.

**Yttervegger / fasader:** Konstruksjonen er av bindingsverk/reisverk fra byggeår. Konstruksjonen fra byggeår er 10cm med glassvatt isolasjon. Boligen ble ikke etterisolert ved renovering av fasader. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringdagen. Isoleringen må antas være fra byggeår og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger/isolasjon må påregnes.

**Balkong / terrasse:** Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det registreres tilløp til råte og slitte overflater i terrassebord på bakkenivå utvendig.

**Taktekking og beslag:** Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

**Takrenner og nedløp:** Takrenner på bolig er fra opprinnelig byggeår og er av galvaniserte takrenner. Nedløp byttet i 2004. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning. Takrenner fra byggeår vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

**Bad 2.etasje - Totalvurdering av overflater:** Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen.

**Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Plastsluk, ikke synlig mansjett. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det videre dusjing i tett dusjkabinett og badekar. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

**Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk:** Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone. Det ble registrert fuktskader i baderomsplater inne i dusjsone på befaringdag. Plater på vegg må byttes.

**Piper / ildsteder:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Teglsteinspipe fra byggeåret. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Vedovn installert på stue.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Etasjeskiller er trebjelkelag. Gulv på grunn i kjeller er av betong. Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det registreres noe skjevheter i gulv og stedvis knirk i gulv. Rundt pipe er det skjevheter, da bjelkelag "henger" i pipe.

**Øvrige rom:** 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. Skjevheter i gulv registreres, med "glipper" i gulv på stue.

**Toalettrom:** Toalettrom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er ett minitoalett for barn som er montert i rommet. Det er kun naturlig avtrekk i vegg, som var kravet på oppføringstidspunkt. TG 2 grunnet dette, da det er krav til mekanisk/elektrisk avtrekk fra toalettrom. Rommets overflater består av vinyl på gulv, malte veggplater og malt himling. Dør til rommet kniper i karm.

**VVS:** Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Mekanisk avtrekk over stekesone. Mekanisk avtrekk på bad. Manglende ventilering av øvrige rom.

2

## Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Bad kjeller - Totalvurdering av overflater:** Løs laminat og fuktskader på baderomsplate ble avdekket, noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Overflater i dusjsone må renoveres.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Det anbefales at våtrommets våtsone renoveres. TG 3 grunnet skader i baderomsplater i dusjsone.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

## Bygningsdeler med TG IU

TG IU

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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

Ja

**Kommentar:**

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

På befaringsdag ble det fremvist dokumentasjon og bilder fra renovering i 2004-2008, samt dokumentasjon og bilder av oppbygging av garasje, lysthus og uthus.

Det ble gitt tilgang til boligmappa.no som ble gjennomgått etter befaring.

Selger har lagt ut bilder fra renovering på boligmappa, samt det ligger dokumentasjon fra elektriker på boligmappa.

---

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er gått igjennom med selger på befaringsdagen.

Anbefaler å lese gjennom egenerklæring i tillegg til tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

---

**Når ble egenerklæringen signert?**

24.02.2026

---

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

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

Nei

**Kommentar:**

Det finnes ingen ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillt 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.

Vindu på soverom i kjeller 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 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 tilfredsstillt krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufterventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon.

Vinduer i kjeller tilfredsstillt ikke krav til dagslys, da disse ikke tilfredsstillt krav til rømningsvei.

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

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt grunnmur

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

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger i mur på befaringdagen.

Støpt gulv i kjeller. Ingen skader eller avvik avdekket.

Grunnmuren er av støpt betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater, inspeksjon via inspeksjonsluke bak toalett, samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

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

Tilbygg er oppført over eldre betongtrapp og pilarer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

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

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det ble drenert rundt bolig i 2004.

Det ble lagt grunnmursplast på mur og vegger/mur ble isolert med dreneringsplater, 5cm utvendig på mur.

Det ligger dobbel drenering i grunn rundt murvegger.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har dokumentasjon på arbeidene som er utført, og arbeidene kan dokumenteres med bilder.

**Er det synlig grunnmursplast og toppliste?**

Ja

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Kommentar:**

Det er tilnærmet flatt terreng rundt murer.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Kommentar:**

Taknedløp er ledet i drenering.

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon annet en via kamera i rør.

Tilstandsgraden settes ut i fra renoveringsåret.

Det registreres fukt i svill inne i påforet vegg mot mur, ved inspeksjon via inspeksjonsluke i vegg bak toalett. Fukt kan trekke opp fra grunn via fundament, som ett kapillært opptrekk fra grunn.

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

Selger har drenert rundt bolig i 2004, og det er dokumentert god utførelse av drenering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales kontroll av drensrør med kamera eller lignende.

**Levetid:**

ⓘ Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1-5 år.

ⓘ Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år.

---

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

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

---

**Er det oppforede gulv?**

Nei

---

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

---

**Er det synlige tegn til fukt?**

Nei

---

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

Ja

**Kommentar:**

Innvendig konstruksjon er inspisert via inspeksjonsluke ved toalett i kjeller.

Det ble målt fukt i svill mot grunnmur inne i inspeksjonsluke, og det ble målt 19,1% fukt i svill mot mur.

---

**Er rommet ventilert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er manglende friskluftventiler på vegger i kjeller for god gjennomlufting.

Det er ventiler på vinduer for ventilering av rom, selv om dette ikke er tilstrekkelig i henhold til dagens krav.

---

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

Selger informerer at kjeller ble renoveret i 2008. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført i form av bilder.

Gulv i kjeller ble pigget og senket. Det ble lagt ned 10cm isolasjon i grunn med fuktsperre mot grunn.

Murvegger er påforet med 48mm lekter og det ble isolert mot mur.

Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

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

Det ble registrert fukt i påforet vegg i kjeller, hvor dette ble kontrollert via inspeksjonsluke på bad.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å holde jevnlig kontroll av fuktinnhold i påforede vegger i rom under terreng, da eldre murer kan magasinere på fukt og treverk direkte på mur kan få fuktskader som følge av manglende lufting mellom isolasjon/trekonstruksjon og mur.

---

**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, Sand, Stein

---

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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

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

Ja

**Kommentar:**

Fasader er renoverert i 2005.

Tilbygg entre/yttergang er fra 2013.

**Fasade**

Stående trekledning

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

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**

Konstruksjonen er av bindingsverk/reisverk fra byggeår. Konstruksjonen fra byggeår er 10cm med glassvatt isolasjon. Boligen ble ikke etterisolert ved renovering av fasader.

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringdagen.

Isoleringen må antas være fra byggeår og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger/isolasjon må påregnes.

**Levetid:**

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

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

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

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Bilde**



Stedvis manglende musesperre ved kontroll rundt bolig.



Stedvis musesperre ved kontroll rundt bolig.



Sprekk i bordkledning.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer, med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Isolert ytterdør fra 2007.

Balkongdør i PVC med 2-lags glass fra 2019.

Kjellerdør er ei isolert ytterdør med glass.

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

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer at vinduer i 1. og 2.etasje ble byttet i 2004.

Senere ble det byttet 2stk vinduer på stue, i 2017. Vinduer i PVC har datostempel 2016.

Det ble byttet 2stk vinduer på soverom i 2.etasje i 2018 i forbindelse med støyisolering.

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av kjellerdør, ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Vinduer i boligen er trevinduer og PVC-vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales utskifting av vinduer i kjeller, da disse ikke tilfredsstillt krav til rømning. Større vinduer bør monteres.

**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.

---

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

**Type:**

Det er etablert terrasser ved stue 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 observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.  
Det registreres tilløp til råte og slitte overflater i terrassebord på bakkenivå utvendig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Vedlikehold av terrasse må påregnes.

**Levetid:**

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

**Bilde**

Slitte overflater på terrasse.



Tilløp til råte i terrassebord.

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

**Takkonstruksjon:**

Saltak

---

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling, Kaldloft

---

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

Nei

---

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

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

---

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?**

Ja

**Kommentar:**

Kaldloft er etterisolert av selger etter 2003.

**Kan arbeidet dokumenteres?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

**Kommentar:**

Kaldloft er inspisert.

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

Nei

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

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro over.

Ingen skader eller avvik avdekket.

Lufting vurderes å være ivaretatt.

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:**

Tak er tekket etter opprinnelig byggeår.  
Selger informerer at tak ble tekket i 1997.  
Vindskier byttet i 2004.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Takstein

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

Nei

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







Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**

Taket er tekket med betongtakstein.  
Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringdagen.  
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.  
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.  
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktrø/undertak på kaldloftet.  
Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

**Levetid:**

-  Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
-  Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
-  Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
-  Normal intervall for utskiftinger av lufteluger, ventilasjonshetter er 20-40 år.
-  Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
-  Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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

**Type renner/nedløp:**

Plastbelagt stål, Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Takrenner på bolig er fra opprinnelig byggeår og er av galvaniserte takrenner.

Nedløp byttet i 2004.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Takrenner fra byggeår vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Det anbefales utskifting av takrenner fra byggeår.

**Levetid:**

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

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, takess i himling.

Det er varmekabler i gulv.

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

Ja

**Kommentar:**

Badet ble renoveret i 2005.

Selger har ingen dokumentasjon på arbeidene som ble utført.

Selger informerer at arbeidene ble utført av en lokal entreprenørbedrift i forbindelse med forsikringsarbeid på våtrom.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Kommentar:**

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

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

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

Ja

**Kommentar:**

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet

og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.

Det er målt fra topp overflate gulv ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Dørterskel er forhøyet, slik at krav til høyde fra topp membran på 25mm er ivaretatt.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet

og i veggkonstruksjonen.

**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.

## 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 under badekar.

Under dusj er det avløpsrør som er etablert i gulv, hvor dusjavløp er ført nede i.

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

Nei

#### Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

### Bilde



Sluk under badekar.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

#### Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det videre dusjing i tett dusjkabinett og badekar.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

#### Levetid:

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

## 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) og plastavløp.

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 dørbled og dørterskel.

### Sanitærutstyr:

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

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

### Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

#### Kommentar:

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.  
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

---

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales renovering av vegger i våtsone/dusjsone.

---

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg og takess i himling.

Det er varmekabler i gulv.

Det er etablert badstue inne på bad, hvor overflater på vegg og himling er av panel.

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

Ja

**Kommentar:**

Rommet ble renoveret av selger i 2007.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger har dokumentasjon på arbeidene med membran og tettesjikt i rommet, i form av bildedokumentasjon.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

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

Ja

**Kommentar:**

Det registreres fuktskader i baderomsplater på vegg i dusjsone.

Det registreres ufagmessig utførelse på flisarbeid, med variasjoner i høyder å kanting av fliser på gulv og utførelse av fuging.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater**

**TG 3** 

**Kommentar:**

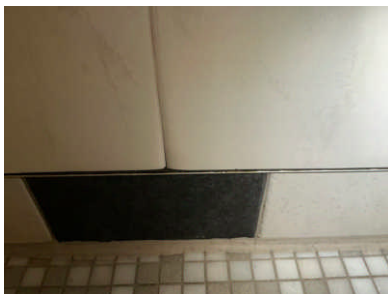
Løs laminat og fuktskader på baderomsplate ble avdekket, noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen.

Overflater i dusjsone må renoveres.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

#### Bilde



Fuktskader i baderomsplater i dusjsone.

#### Levetid:

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

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

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

### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

#### Bilde



Sluk i dusjsone.

**Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringdagen. Strakstiltak må påregnes.

Det anbefales at våtrommets våtsone renoveres.

TG 3 grunnet skader i baderomsplater i dusjsone.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

**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) og plastavløp.

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

TYRSVEI 6 - 5057/167/087/0/0

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte under dørblad mot gulv.

**Sanitærutstyr:**

Innredning med servant, Vegghengt toalett, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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 varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført fuktmåling i konstruksjonen bak dusj.

Ingen forhøyede fuktverdier funnet bak dusj.

Det er utført fuktmåling i konstruksjonen bak toalett, via inspeksjonsluke for hovedstoppekran. Det ble ikke målt fukt i svill bak toalett. Det ble målt fukt i svill mot murvegg, hvor mur er påforet og isolert innvendig. Se punktet «rom under terreng» på denne målingen.

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk****Kommentar:**

Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone.

Det ble registrert fuktskader i baderomsplater inne i dusjsone på befaringsdag. Plater på vegg må byttes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales at våtrommets våtsone renoveres.

På generelt grunnlag anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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

**Type pipe:**

Tegl

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

Nei

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

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Teglsteinspipe fra byggeåret. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Vedovn installert på stue.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

**Type:**

Tre/bjelkelag, Betong

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

Ja

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene.

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

Det registreres noe skjevheter i gulv og stedvis knirk i gulv.

Rundt pipe er det skjevheter, da bjelkelag "henger" i pipe.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra kjelleretasje til 1. etasje, på stue

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje, i gang.

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

Ja

**Kommentar:**

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

**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.

Skjevheter i gulv registreres, med "glipper" i gulv på stue.

**Totalvurdering****Kommentar:**

Toalettrom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

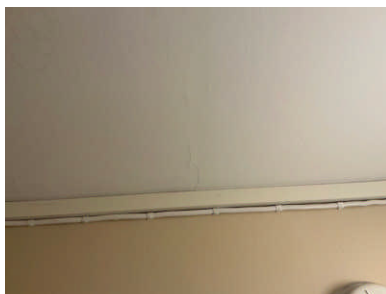
Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.

Det er ett minitoalett for barn som er montert i rommet.

Det er kun naturlig avtrekk i vegg, som var kravet på oppføringstidspunkt. TG 2 grunnet dette, da det er krav til mekanisk/elektrisk avtrekk fra toalettrom.

Rommets overflater består av vinyl på gulv, malte veggplater og malt himling.

Dør til rommet kniper i karm.

**Bilde**

Sprekk i malertapet i himling.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Totalvurdering****Kommentar:**

Inne på bad i kjeller er det etablert badstue mot yttervegg.

Det er fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling i rommet.

Møbler er av tre.

Lufting vurderes å være i henhold til krav til ventilering rundt rommet og ventilering inne i badstuen er ivarettatt.

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

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

Ja

**Kommentar:**

Det registreres begynnende fuktskader i benkeplate over oppvaskmaskin.

---

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

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

---

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Det er kjøkkeninnredning fra IKEA.

---

**Integrerte hvitevarer:**

Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin, Mikrobølgeovn, Ventilator

---

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

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

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

---

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

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

Det bemerkes begynnende skader i benkeplate over oppvaskmaskin. Det anbefales utskifting/tetting av tape/dampspærre under benkeplate.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

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.

---

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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

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

Ja

**Kommentar:**

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Utvendige vannledninger og avløpsledninger ble oppgradert når selger drenerte rundt bolig i 2004.

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via varmekabler i bad og kjeller.

Vedovn på stue.

2stk varmepumper i boligen.

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Nei

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

Bereder rommer 281 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad.

Manglende ventilering av øvrige rom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering i alle rom.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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:**

Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i gang, 2.etasje.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det elektriske anlegget ble oppgradert/renovert i 2007 / 2010.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Det er fremvist FDV-perm med dokumentasjon og samsvarserklæringer på befaringsdag.

Samsvarserklæring fra 2007 gjelder utvidelse av elektrisk anlegg, med beskrivelse: «Oppgradering og utskifting av det elektriske anlegget i første og andre etasje. Gjennomgang av det elektriske i kjeller.» m.m.

Samsvarserklæring fra 2008 gjelder endring av elektrisk anlegg, med beskrivelse: «Oppgradering og utskifting av det elektriske anlegget i første og andre etasje.» m.m.

Samsvarserklæring fra 2018 gjelder demontering av div. Inst.

TYRSVEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

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

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

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

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

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

Ja

#### **Kommentar:**

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

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.

#### **Øvrig info:**

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

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

25

## **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 er tilstrekkelig med brannslukningsapparater i bolig på befaringsdag i henhold til forskrifter.

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

#### **Er det etablert røykvarslere?**

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringsdag i henhold til forskrifter.

TYRS VEI 6 - 5057/167/0/87/0/0

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:**

Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her.

Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv og ringmur.

Fasader er bekledd med stående kledning.

Takkonstruksjon er ett flatt tak som er tekket. Det er etablert takterrasse over flattak.

Det er garasjeport i stål, med portåpner i garasje.


Isolert ytterdør til garasje.

Det er fremlagt og installert strøm i garasje.


Vegger er isolerte.


Garasje fremstår i god stand.

---




Adresse <b>Tyrs vei 6, 7130 BREKSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>23.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-273607</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>183413120</b>
Gårdsnummer <b>167</b>	Bruksnummer <b>87</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1957</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>188,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>188,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>197,56 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>201,35 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>40 409 kWh</b>
---	---



## Tyrs vei 6, 7130 BREKSTAD



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tyrs vei 6, 7130 BREKSTAD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Bygningsmessige tiltak**

#### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

#### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

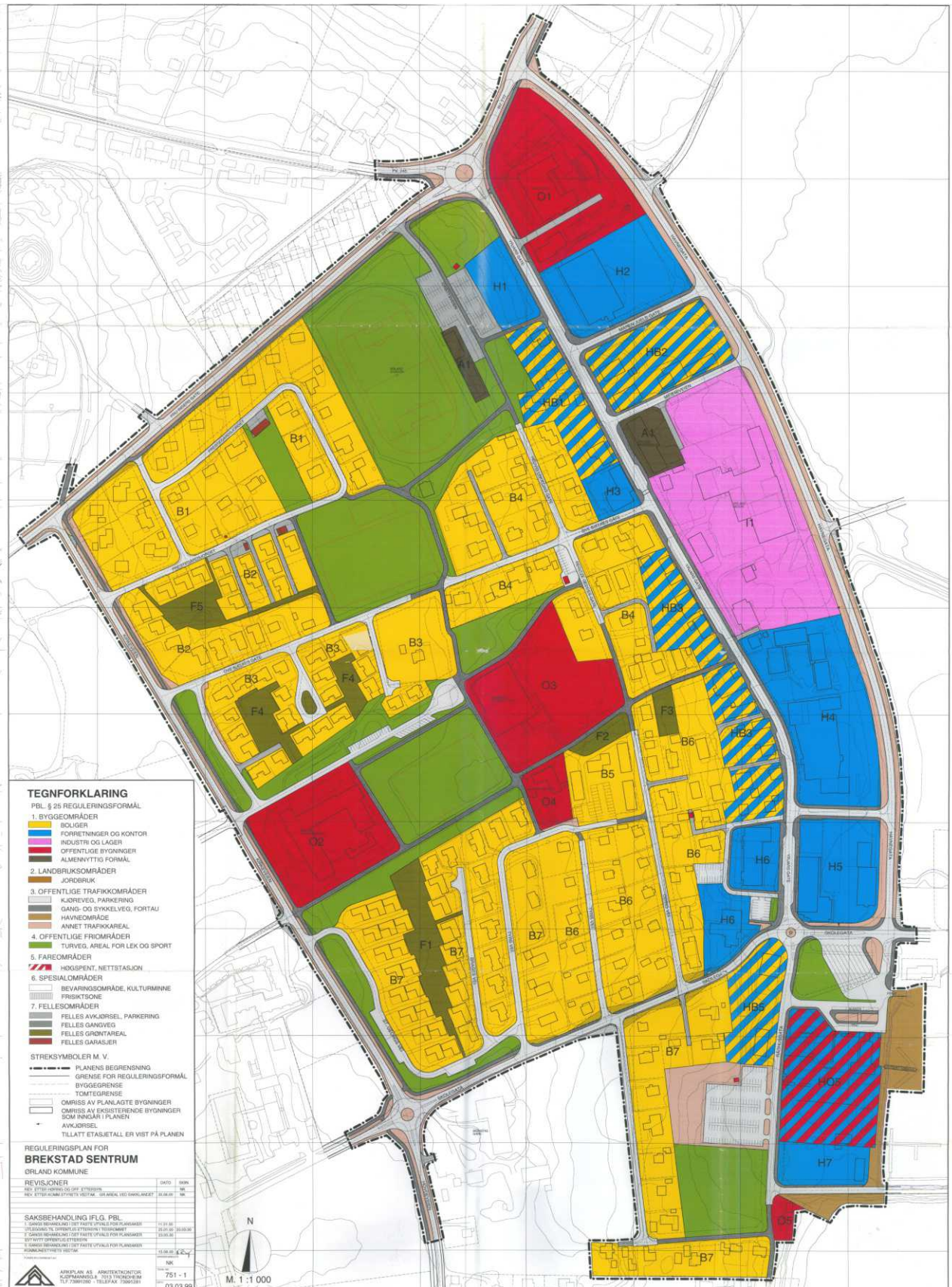


### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Reguleringsbestemmelser

## til reguleringsplan for Brekstad sentrum, Ørland kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.05.2000

Dato for kommunestyrets vedtak: 15.06.2000

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

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

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

- Bygeområder
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

### **FELLESBESTEMMELSER.**

- 1.1 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

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

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

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

### **BYGGEOMRÅDER – BOLIGER.**

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

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

### 2.3 Parkering.

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

### **ØVRIGE BYGGEOMRÅDER.**

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

### 3.2 Tomteutnyttelse og byggehøyde.

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

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

### 3.3 Bebyggelsesplan.

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

### 3.4 Parkering

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

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

### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**

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

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

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

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

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

- 4.6 Utkjøring fra området H5 til Skolegata kan tillates for bedriftens egne kjøretøyer.
- 4.7 Ombygging til rundkjøring i krysset Yrjarsgata/ Skolegata kan ikke skje før ny fergeoppstillingsplass er etablert i samsvar med reguleringsplan.

#### **OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.**

- 5.1 I friområdene tillates bare oppført bygning som har naturlig tilknytning til bruken av friområdet, og som etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- 5.2 Friområdet ved fergeoppstillingsplassen skal gis parkmessig behandling.

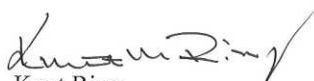
#### **SPECIALOMRÅDER.**

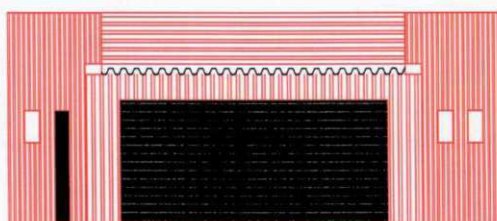
- 6.1 Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over vegens planum.  
Arealene innefor frisisiktsone må ikke på noe tidspunkt nyttes på en slik måte at frisisikt hindres.

#### **FELLESOMRÅDER.**

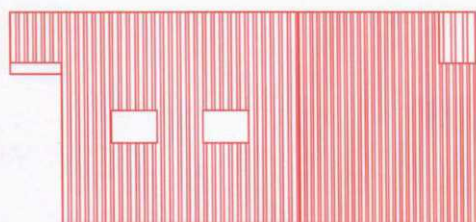
- 7.1 Felles avkjørsler er felles for de eiendommene som sogner til avkjørselen.
- 7.2 Felles grøntareal F1 er felles for boligene mellom Brages vei og St. Georgs vei.
- 7.3 Felles grøntareal F2 er felles for boligene i Rådhusgat 12 og 14, og Tyrsv ei 13 og 15.
- 7.4 Felles grøntareal F3 er felles for boligene i Rådhusgata 9 – 23 (ulike nr.).
- 7.5 Felles grøntareal F4 er felles for boligene i Ove Bjelkes gate 14 – 58 (like nr.).
- 7.6 Felles grøntareal F5 er felles for boligene mellom Prestegårdsjordet og Ove Bjelkes gate.
- 7.7 Felles avkjørsel/ parkering ved Ørland stadion er felles for Ørland stadion, området A2 (Ørland Ballklubb) og området H1.

Egengodkjent av Ørland kommunestyre 15. juni 2000.

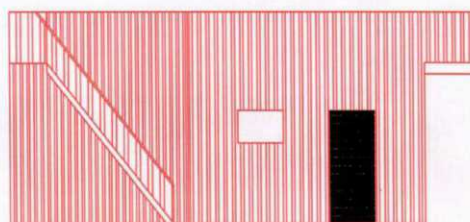
  
Knut Ring  
ordfører



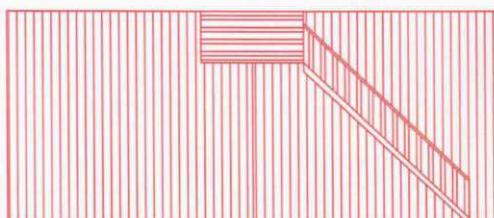
Fasade øst



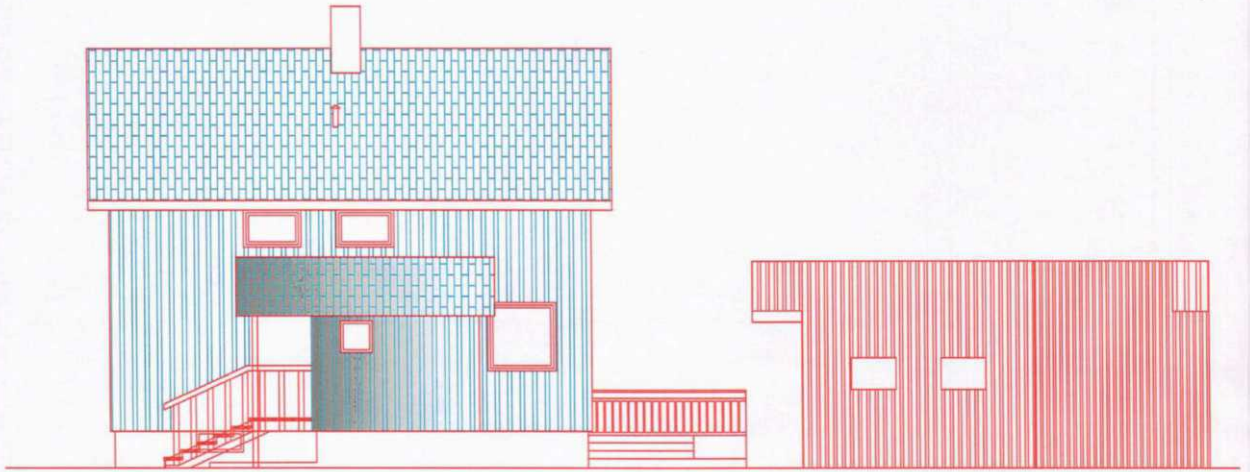
Fasade nord



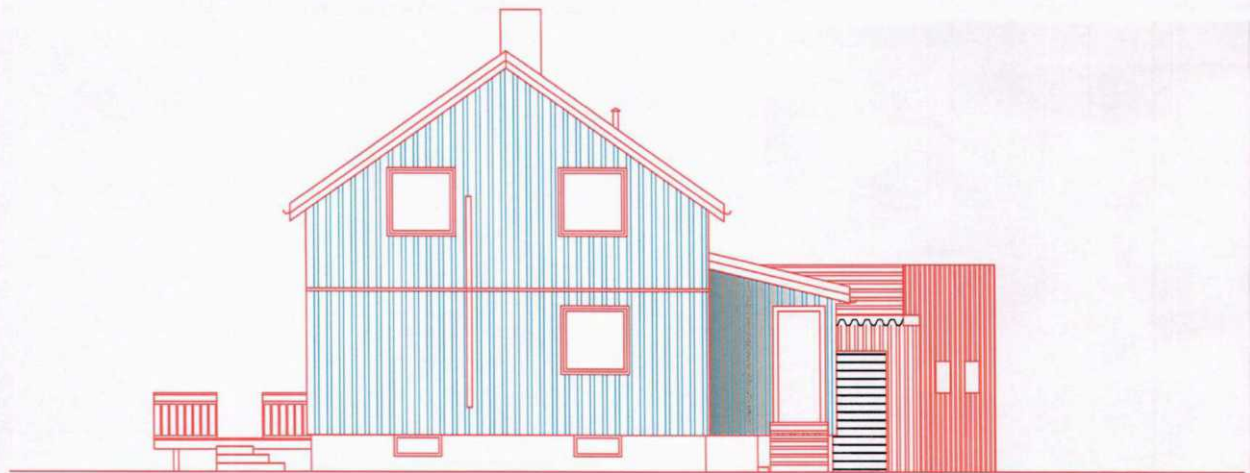
Fasade sør



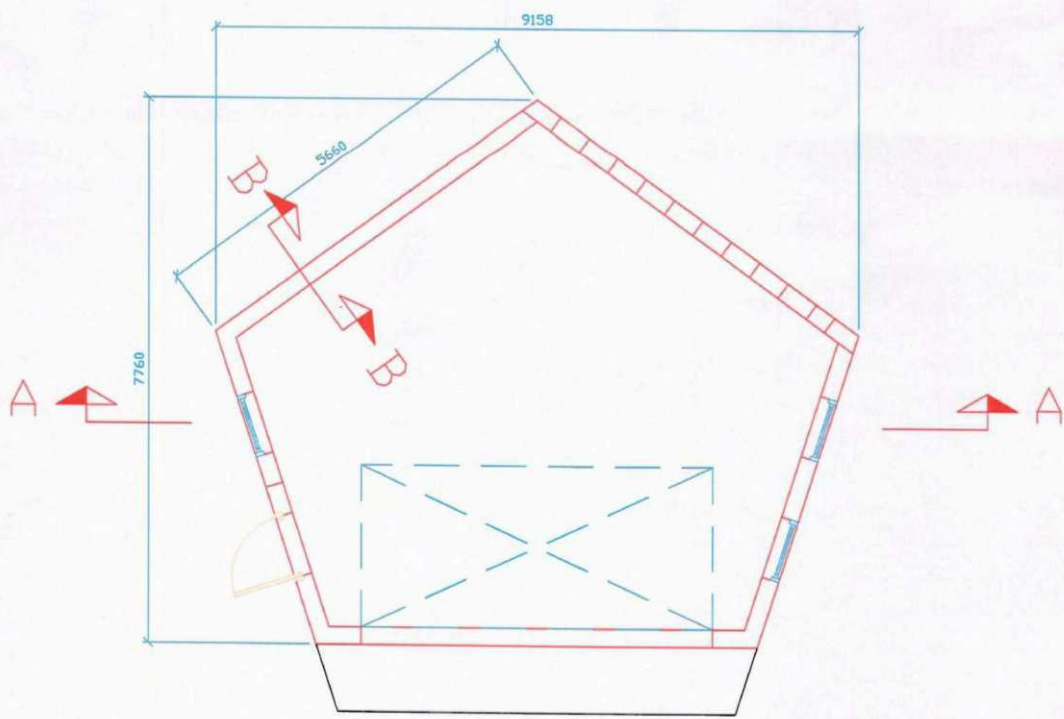
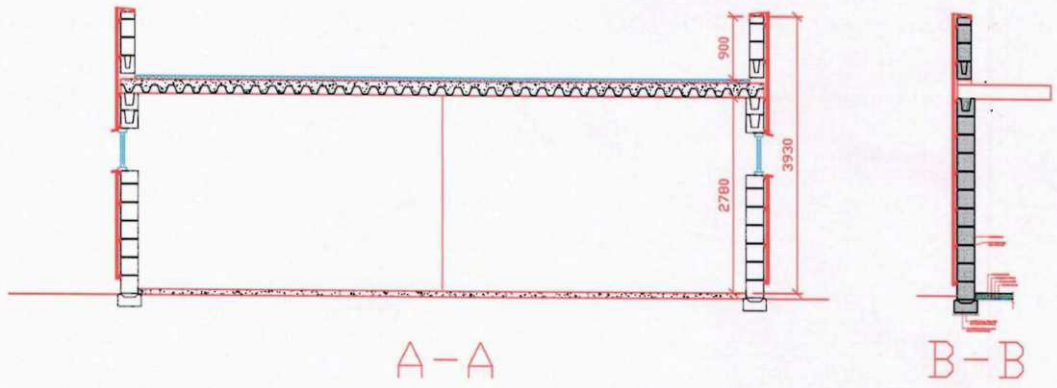
Fasade vest



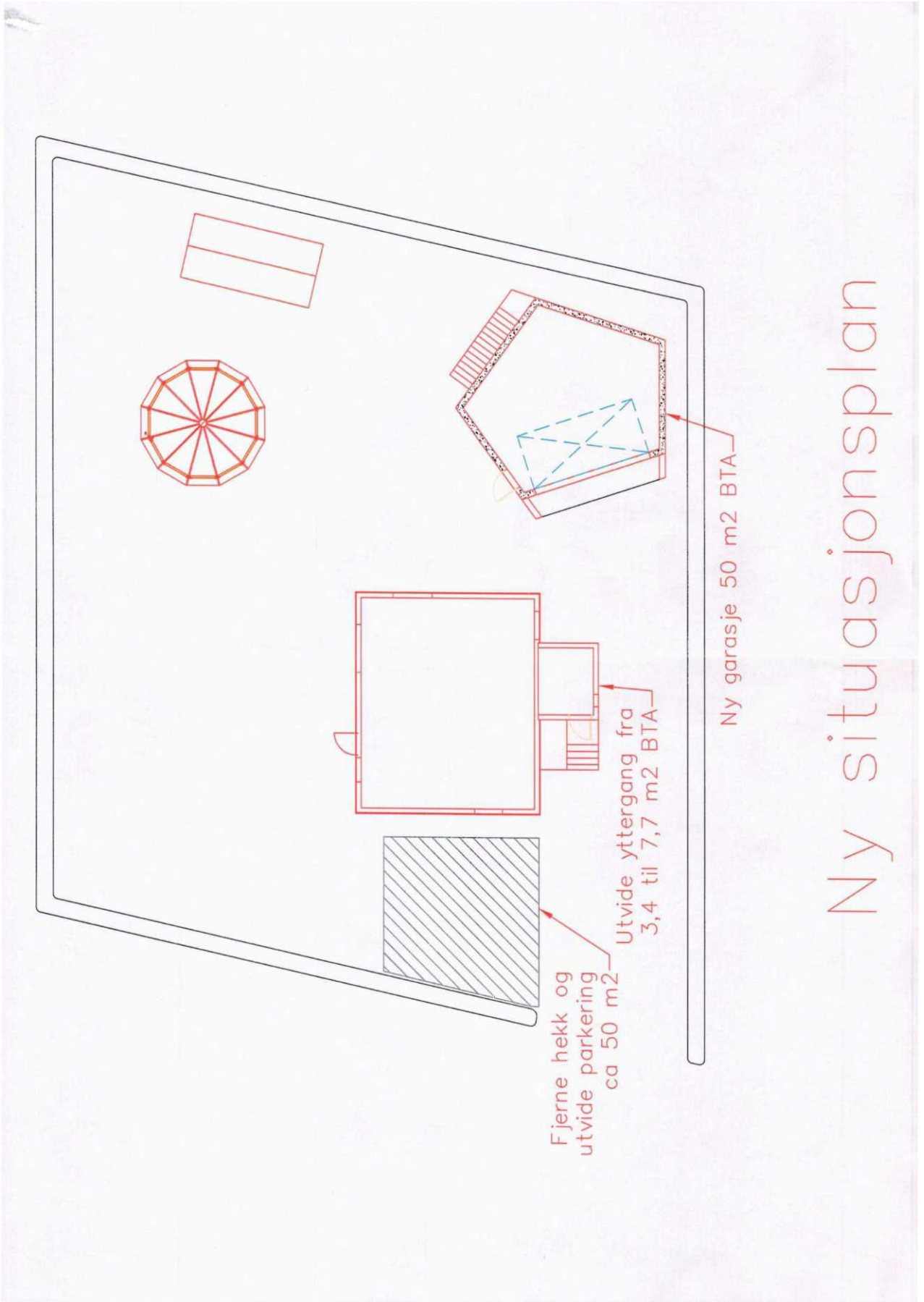
Ny fasade nord



Ny fasade øst



Plan



# Ny situasjonsplan

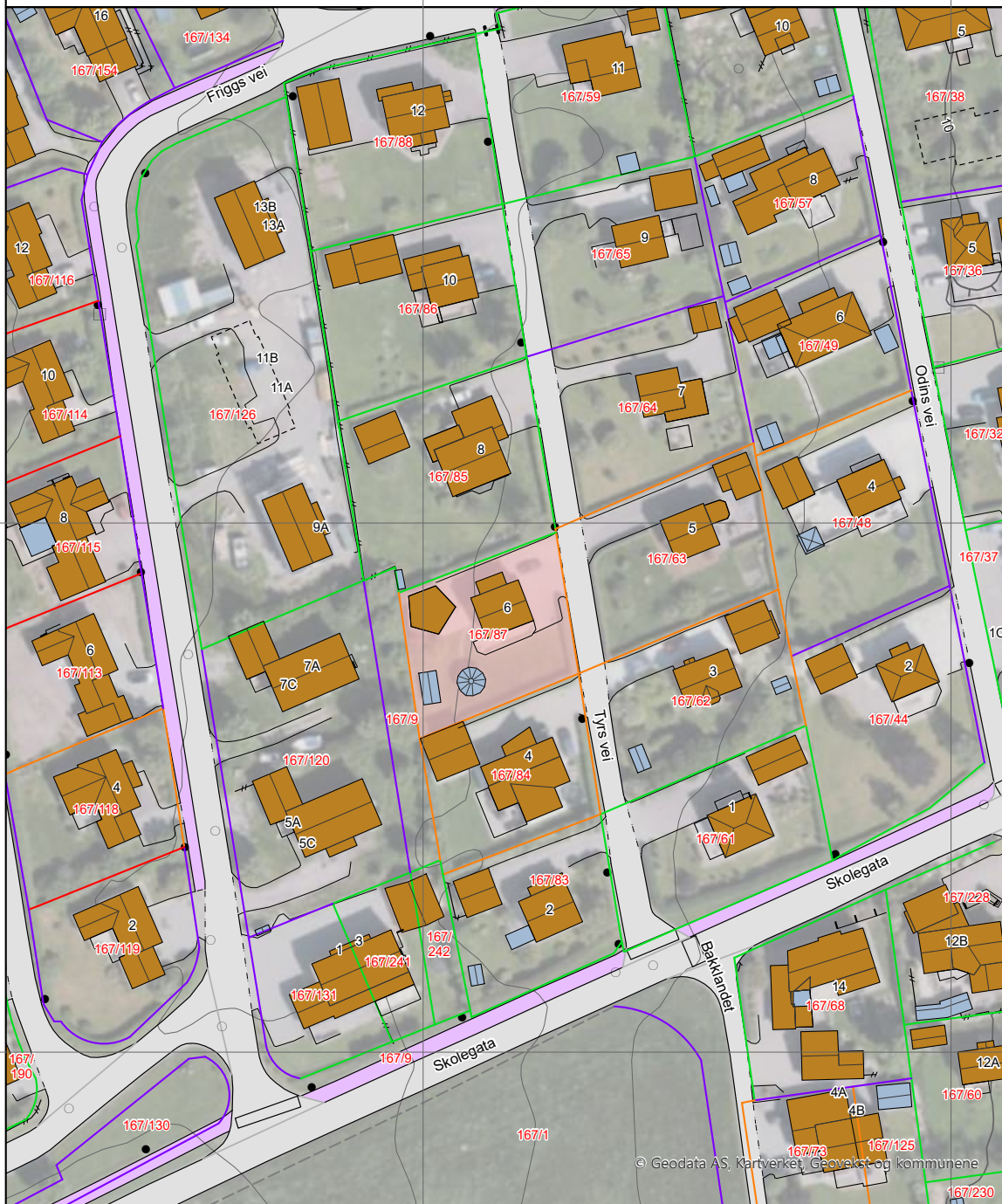
Kommune: 5057 Ørland  
 Eiendom: 5057/167/87/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
 Dato: 26.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste

Kommune: 5057 Ørland  
Eiendom: 5057/167/87/0/0




N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 26.1.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.














## Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseiTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 167, Bruksnr 87	<b>Kommune:</b>	5057 Ørland
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Brekstad
Veiadresse:	Tyrs vei 6, gatenr 4300	<b>Valgkrets:</b>	5 Brekstad
	7130 Brekstad	<b>Kirkesogn:</b>	9050201 Ørland
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Steinsheim	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	05.05.1956	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	861,7 kvm	<b>Skyld:</b>	0,08		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensning:**  
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5057/167/87	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2018 01.01.2018	Mottaker	5057/167/87	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	13.02.2013 18.02.2013	Berørt	1621/67/112	0,0
			Berørt	1621/67/133	0,0
			Berørt	1621/67/170	0,0
			Berørt	1621/67/208	0,0
			Berørt	1621/67/237	0,0
			Berørt	1621/67/239	0,0
			Berørt	5057/167/1	0,0
			Berørt	5057/167/9	0,0
			Berørt	5057/167/30	0,0
			Berørt	5057/167/40	0,0
			Berørt	5057/167/44	0,0
			Berørt	5057/167/68	0,0
			Berørt	5057/167/83	0,0
			Berørt	5057/167/84	0,0
			Berørt	5057/167/85	0,0
			Berørt	5057/167/87	0,0
			Berørt	5057/167/120	0,0
			Berørt	5057/167/126	0,0
			Berørt	5057/167/130	0,0
			Berørt	5057/167/131	0,0
			Berørt	5057/167/169	0,0
			Berørt	5057/167/188	0,0
			Berørt	5057/167/228	0,0
			Berørt	5057/167/229	0,0
			Berørt	5057/186/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	13.02.2013 18.02.2013	Avgiver	1621/67/239	-195,4
			Berørt	1621/67/112	0,0
			Berørt	1621/67/133	0,0
			Berørt	1621/67/170	0,0
			Berørt	1621/67/208	0,0
			Berørt	1621/67/237	0,0
			Berørt	5057/167/1	0,0
			Berørt	5057/167/9	0,0
			Berørt	5057/167/30	0,0
			Berørt	5057/167/40	0,0
			Berørt	5057/167/44	0,0
			Berørt	5057/167/68	0,0
			Berørt	5057/167/83	0,0
			Berørt	5057/167/84	0,0
			Berørt	5057/167/85	0,0
			Berørt	5057/167/87	0,0
			Berørt	5057/167/120	0,0
			Berørt	5057/167/126	0,0
			Berørt	5057/167/130	0,0
			Berørt	5057/167/131	0,0
			Berørt	5057/167/169	0,0
			Berørt	5057/167/188	0,0
			Berørt	5057/167/228	0,0
			Berørt	5057/167/229	0,0
			Berørt	5057/186/1	0,0
			Mottaker	5057/167/240	195,4

Oppmålingsforretning	Forretning:	13.02.2013	Berørt	1621/67/112	0,0
	Matrikkelført:	18.02.2013	Berørt	1621/67/133	0,0
			Berørt	1621/67/170	0,0
			Berørt	1621/67/208	0,0
			Berørt	1621/67/237	0,0
			Berørt	1621/67/239	0,0
			Berørt	5057/167/1	0,0
			Berørt	5057/167/9	0,0
			Berørt	5057/167/30	0,0
			Berørt	5057/167/40	0,0
			Berørt	5057/167/44	0,0
			Berørt	5057/167/68	0,0
			Berørt	5057/167/83	0,0
			Berørt	5057/167/84	0,0
			Berørt	5057/167/85	0,0
			Berørt	5057/167/87	0,0
			Berørt	5057/167/120	0,0
			Berørt	5057/167/126	0,0
			Berørt	5057/167/130	0,0
			Berørt	5057/167/131	0,0
			Berørt	5057/167/169	0,0
			Berørt	5057/167/188	0,0
			Berørt	5057/167/228	0,0
			Berørt	5057/167/229	0,0
			Berørt	5057/186/1	0,0
	Oppmålingsforretning	Forretning:	13.02.2013	Berørt	1621/Eierløs(e) teig(er)
Matrikkelført:		14.02.2013	Berørt	1621/67/112	0,0
			Berørt	1621/67/133	0,0
			Berørt	1621/67/170	0,0
			Berørt	1621/67/208	0,0
			Berørt	1621/67/237	0,0
			Berørt	5057/167/1	0,0
			Berørt	5057/167/9	0,0
			Berørt	5057/167/30	0,0
			Berørt	5057/167/40	0,0
			Berørt	5057/167/44	0,0
			Berørt	5057/167/68	0,0
			Berørt	5057/167/83	0,0
			Berørt	5057/167/84	0,0
			Berørt	5057/167/85	0,0
			Berørt	5057/167/87	0,0
			Berørt	5057/167/120	0,0
			Berørt	5057/167/126	0,0
			Berørt	5057/167/130	0,0
			Berørt	5057/167/131	0,0
			Berørt	5057/167/169	0,0
			Berørt	5057/167/188	0,0
			Berørt	5057/167/228	0,0
			Berørt	5057/167/229	0,0
			Berørt	5057/186/1	0,0
			Mottaker	1621/67/239	4 755,7
Skylddeling	Forretning:	05.05.1956	Avgiver	5057/167/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/167/87	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyrs vei 6	H0101	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183413120			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyrs vei 6	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300287918			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

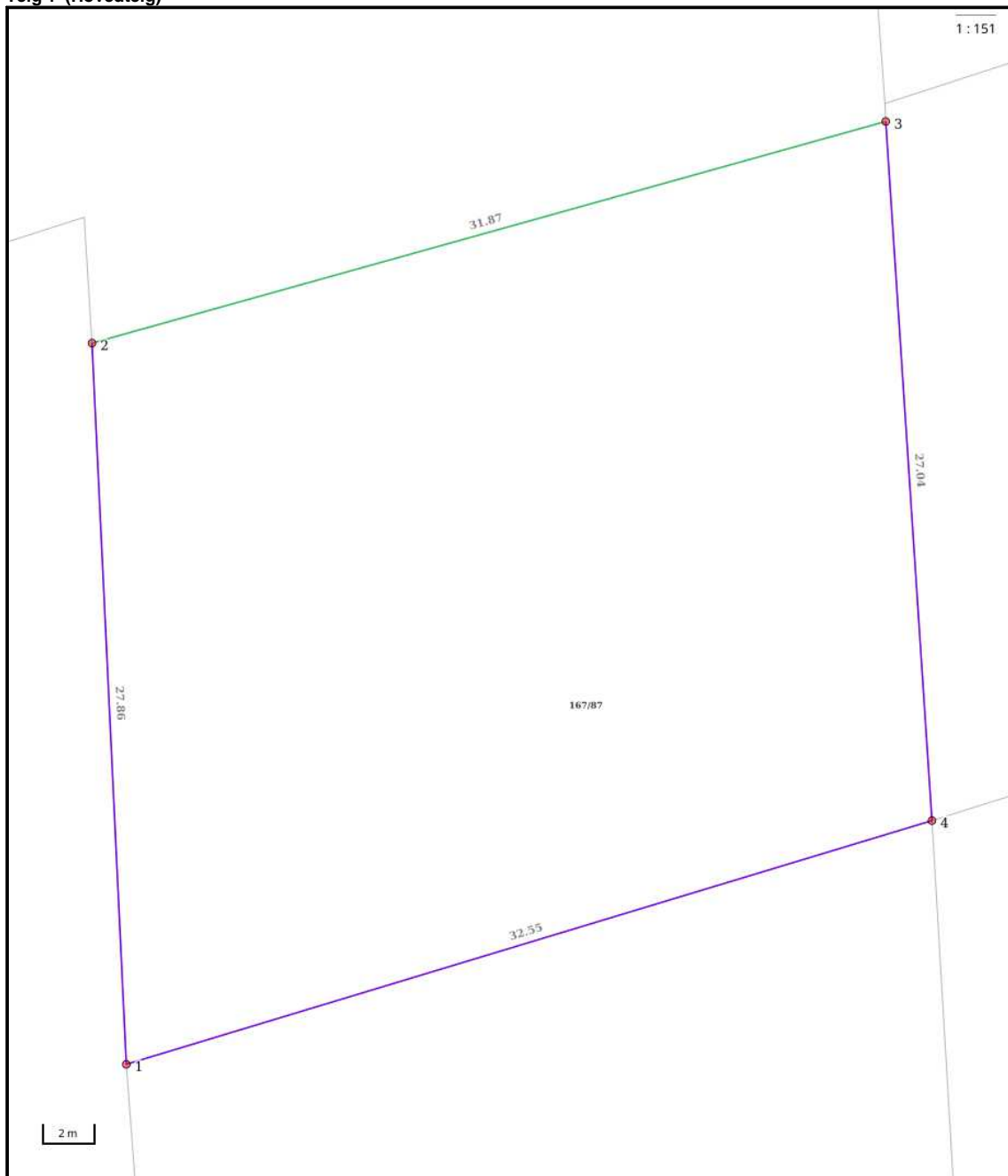
#### Hjelpelinjer

- |              |                          |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant  | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| ○ Bygningspunkt  |
| △ Sefrak kulturminne   |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 861,70m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 062 259,25	532 699,34	27,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 062 286,83	532 695,41	31,87m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 062 298,22	532 725,18	27,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 062 271,53	532 729,49	32,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

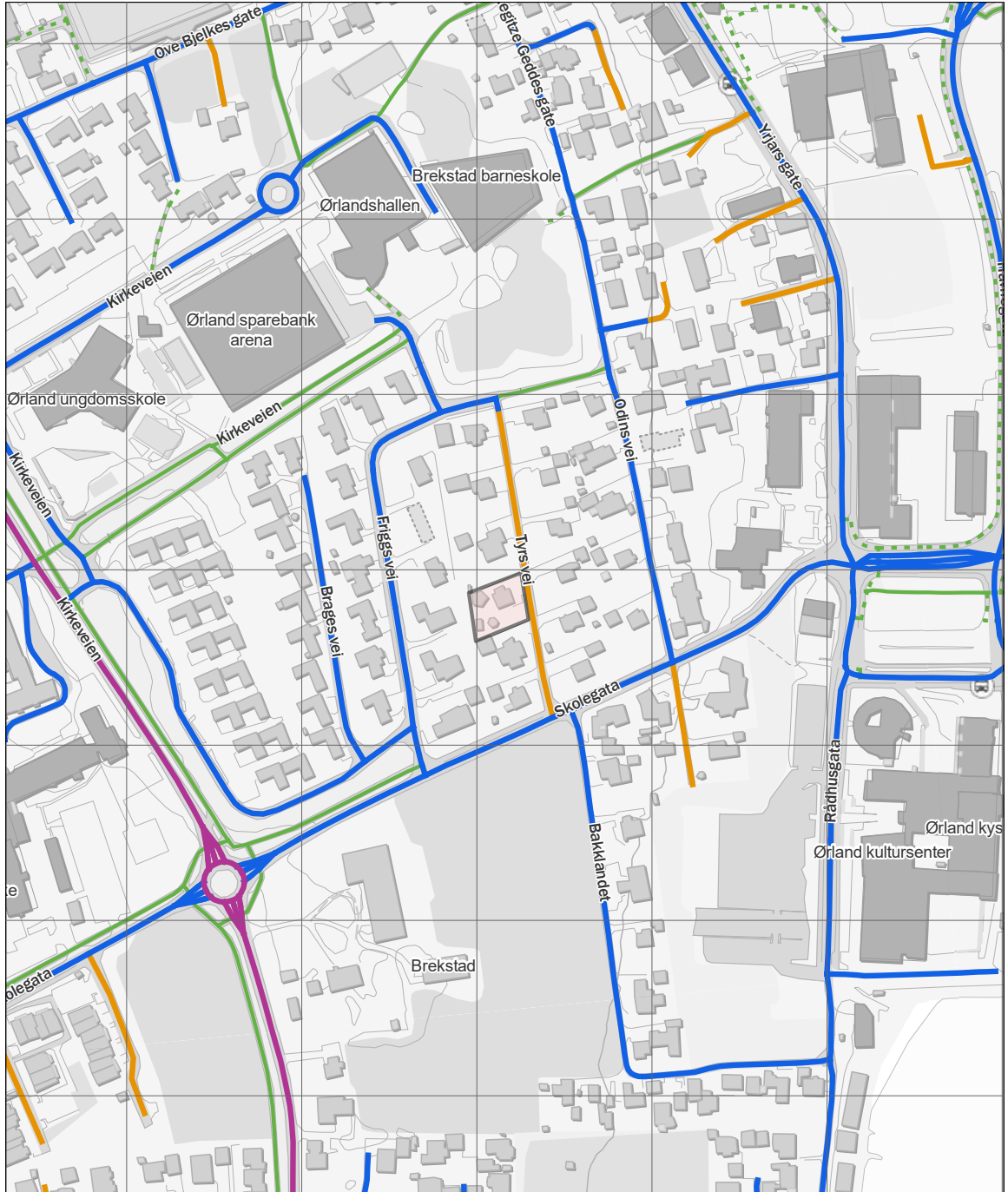
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

Kommune: Ørland

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/87/0/0

Adresse: Tyrs vei 6, 7130 BREKSTAD

Målestokk v/A4: 1:3000  
 Dato: 26/01/2026



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



## 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 eieendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
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 meglere 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 meglere 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: 69250128

Adresse: Tyrsv. 6, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 167, Bnr. 87, 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.

## 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 27.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER  
PARTNERS**



