

Ljåveien 15

Innhold

5

Velkommen til Ljøveien 15

6

Nøkkelinformasjon

38

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ljøveien 15

Stor og innholdsrik familiebolig med dobbelgarasje beliggende på Reksterberget. Pent opparebidet tomt og uteområde.

Velkommen til Ljøveien 15.

Dette er en stor og flott familiebolig helt i enden på Reksterberget.

Er dere på utkikk etter en bolig som får plass til hele familien. Og kanskje dere har venner og familie som kommer reisende på besøk.....

Her har dere alt dere trenger.

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, loftstue, 4stk soverom, bad og bod.

På tomta står også en garasje på 49 kvm med hems. Her er det godt med lagringsplass. Det er også installert el-bil lader.

Eiendommen ligger i en del av boligfeltet som er meget rolig. Lite trafikk.



Ljøveien 15

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	150 840
Totalpris	6 140 840

Bruksareal	262 m ²
BRA-i	213 m ²
BRA-e	49 m ²
TBA	71 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	529 m ²
Byggeår	2010





Kontakt våre meglere

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

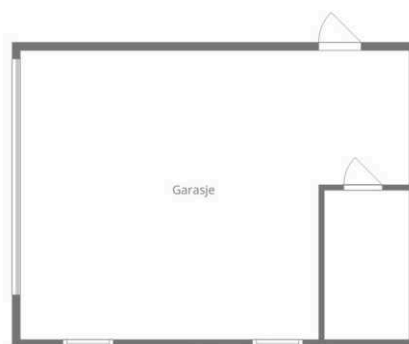
**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



En flott familiebolig med tilhørende stor garasje.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Gang/trapperom.



Stue: Romslig stue med plass til flere sittegrupper.



En koselig krok ved peisen.



Stue



Stue: Herfra er det også udgang til terrasse og hage.



Stue



Godt med plass til en større spisegruppe ved kjøkken. Spotter i tak.



Lys kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Fotbetjent avsug koblet til sentralstøvsuger ved gulv under vask.



Kjøkken og spisestue



Spisestue



Vaskerom. Godt med oppbevaring. Og egen utgang ut.



Mye benkeplass til bretteing av klær. Samt klessjakt fra 2.etasje.



Bad i hovedetasje



Kontor/soverom/oppholdsrom i hovedetasjen



2 etg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Trapperom opp til 2.etasje.



Hovedsoverom



Hovedbad: Stor dusj, badekar og vegghengt wc.



Dobbel vask med speilskap til hver. Samt et høyskap med enda mer oppbevaring.





Loftstue



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 5



Loftstue. Store vindusflater i hjørnet gir godt med naturlig lys inn i rommet.



Fasade og hage.



Fra loftstuen er det også utgang til en balkong.



Dette rommet kan brukes til så mangt. Eksta stue, ungdomsrom, bod/walk-in-closet. Mulighetene er mange. Flere takvinduer gir godt med lys.



Flere møbleringsmuligheter på terrassen.





Deler av terrassen er overbygd. Noe som er meget praktisk her i Trøndelag.



Koselig krok under tak.



Dette forlenger uteperioden.







Fasade



Fasade



Garasje: Godt med plass og lagring på hems. Installert el-bil lader.



Fasade

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 262,0 m²

- BRA-i: 213,0 m²
- BRA-e: 49,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 71,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

BRA-e: Eksternt bruksareal: Garasje.

GUA: Gulvareal.

ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på populære Reksterbergfeltet ved Brekstad sentrum. Eiendommen ligger i Ljåveien. En enderekke. Lengst vekk fra den mest trafikkerte veien.

Dette er et meget familie- og barnevennlig boligfelt. Og siden eiendommen ligger i gata helt i enden på boligfeltet, er det samtidig rolig og trafikkstille.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, loftstue, 4stk soverom, bad og bod.

Garasje på 49 kvm.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Standard

Boligen er lys og lekker og holder en gjennomgående meget god standard. Boligen har en svært effektiv og gjennomtenkt planløsning. Meget innholdsrik. Her kan man flytte rett inn uten å måtte foreta oppussing eller oppgraderinger.

Adkomst

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

Parkering

I garasje, samt flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Utstyr

- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Sentralstøvsuger
- Fiberkabel til internett og TV

Selgers egenerklærings skjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 23
TG 2: 2
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å ha noe slitte overflater, men vurderes å være i god stand. Det registreres fuktmerker/skader i front av oppvaskmaskin, skuffefront under vask og i benkeplate over oppvaskmaskin. TG 2 grunnet dette. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Frittstående garasje: Garasje fremstår med normal bruksslitasje. Det er støpt gulv i garasje, bindingsverk av tre og takkonstruksjoner i tre. Garasje er utvendig bekledd med stående kledning. Innvendig er vegger bekledd med OSB plater. Det er oppført en bod inne i garasjen etter byggeår. Selger informerer at denne er isolert. Tak har saltaksform, tekket med takstein. Mose på garasjetak registreres. Det er montert leddport i stål med portåpner i garasje. Ytterdør til garasje er av samme merke som garasjeport. Ståldør. Det er montert elbillader i garasje. På kaldloft er det lagt spongulv, slik at rommet kan benyttes til oppbevaring. Det er «kjellerlukt» i garasje på befaringsdag, noe som tyder på manglende ventilering og fuktig lukt. Selger informerer at de ikke har vært plaget med sopp eller fukt i garasje i deres botid. Det anbefales uansett å etablere ventiler i vegg i garasje for gjennomlufting. TG 2 på dette. Det er montert/bygget trapp til kaldloft i garasje. Denne mangler rekkverk. TG 3 på

trapp grunnet manglende sikring og store lysåpninger. Trapp er fastmontert å kan ikke betegnes som en stige som enkelt kan legges ned. Garasje fremstår i teknisk god stand.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig på 2 plan oppført i trekonstruksjon over støpte ringmurer og gulv på grunn. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
529,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 06.07.2010. Ferdigattest gjelder for nybygg av bolig.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle gulv. Vedovn på stue i 1.etasje.

Energikarakter: B - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 990 000,-

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

149 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

6 159 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 731,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 434,-
- Renovasjon 240 I Kr 6270,-
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Det er 4 terminer.

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

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

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 416 236,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 664 942,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til boligformål. Reguleringsplan for reksterberg boligområde, vedtatt 11.09.2003, er gjeldende.

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger eiendommen ved salg.

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.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og

opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning 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 egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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 budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med

konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Tom Myrvold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ljøveien 15.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 402 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250134.

Megler og meglers vederlag

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

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

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 15 400,00
Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00
Rabatt: -10 000,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter 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 Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 / silje.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 26.12.2025

Tekniske dokumenter

Ljøveien 15

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	10 min	0.9 km
Ørland lufthavn	8 min	
Kristiansund Kvernberget		110.8 km

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	14 min	1.2 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	11 min	0.9 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	19 min	15.4 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	53 min	59.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rissa Kraftlag Skolegata 15	7 min
Brekstad helsesenter	9 min

«God utsikt mot Trondheimsfjorden. Gåavstand til sentrum, hurtigbåt med forbindelse til Trondheim.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

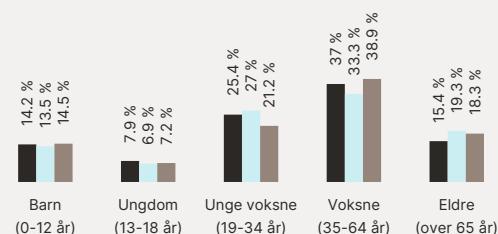


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Reksterberget	1 298	604
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	8 min	19 barn	0.7 km
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	117 barn	4.6 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	9 min	28 barn	5.4 km




Dagligvare


Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	12 min	1.1 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	14 min	





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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 Trafikk
Lite trafikk 93/100

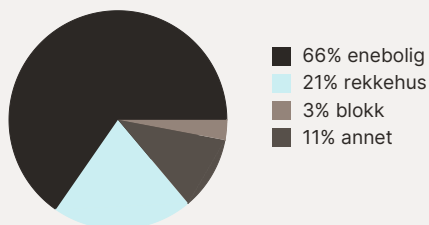
 Gateparkering
Lett 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100





Sport

-  Ørland ungdomsskole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km
-  Realskolebanen 10 min 
Fotball 0.9 km
-  EasyFit Brekstad 12 min 
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 17 min 

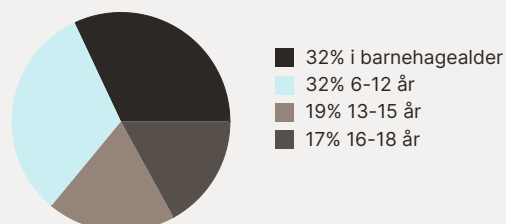
Boligmasse



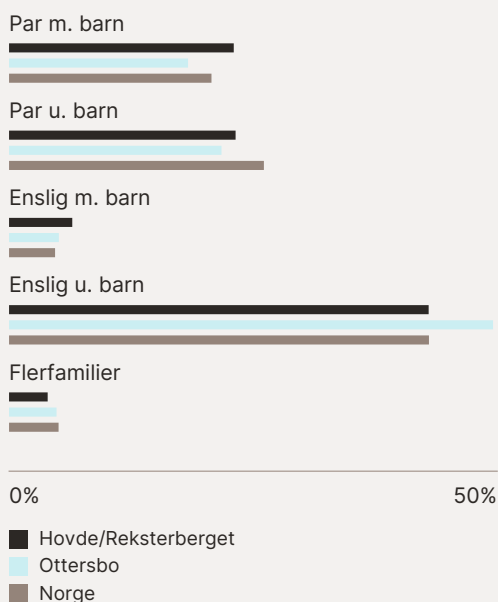
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 18 min 
-  Vitusapotek Brekstad 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

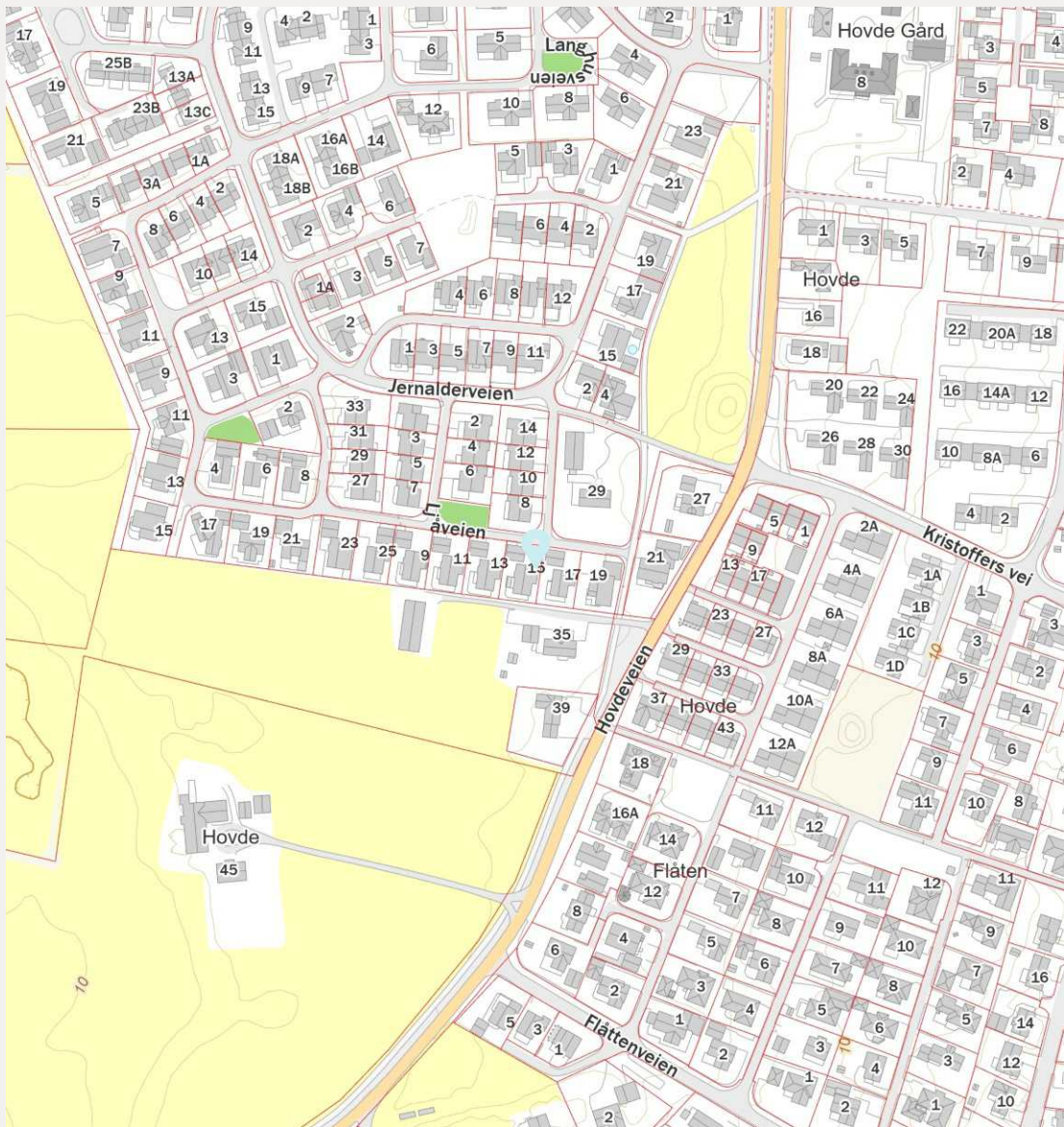


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ljøveien 15

7130 BREKSTAD

5057/166/0/402/0/0

Rapportdato

20.11.2025

TG 0  2

TG 1  23

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  0

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

Befaring utført den 10.10.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings 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 Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

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

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

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

LJAVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

LJAVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Ljåveien 15 , 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/166/0/402/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

Tomt: 529.60 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Tom Myrvold

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 2 plan oppført i trekonstruksjon over støpte ringmurer og gulv på grunn. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-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 uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak 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:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skrånning 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. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 102 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 106 m ²	BTA 116 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Teknisk rom.	
2.etasje			
Primærrom 92 m ²	Sekundærrom 15 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 107 m ²	BTA 118 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, 4stk soverom, bad og loftstue.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Totalt areal			
Primærrom 194 m ²	Sekundærrom 19 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 213 m ²	BTA 234 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på bod. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skrånning skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

LJAVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

1.etasje			
BRA-i 106 m ²	BRA-e 49 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 62 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, teknisk rom, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse ved stue og platt ved inngang.

2.etasje			
BRA-i 107 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 9 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, loftstue, 4stk soverom, bad og bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

Sum areal			
BRA-i 213 m ²	BRA-e 49 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 71 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 262 m ²			

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

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

2.etasje	
BRA 107 m ²	ALH 2 m ²
GUA 109	Beskrivelse av ALH Ikke målbart areal på bod, mot yttervegg, hvor romhøyde er under 1,9meter og utenfor målbart areal.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0



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.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å ha noe slitte overflater, men vurderes å være i god stand. Det registreres fuktmerker/skader i front av oppvaskmaskin, skuffefront under vask og i benkeplate over oppvaskmaskin. TG 2 grunnet dette. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Frittstående garasje: Garasje fremstår med normal bruksslitasje. Det er støpt gulv i garasje, bindingsverk av tre og takkonstruksjoner i tre. Garasje er utvendig bekledd med stående kledning. Innvendig er vegger bekledd med OSB plater. Det er oppført en bod inne i garasjen etter byggeår. Selger informerer at denne er isolert. Tak har saltaksform, tekket med takstein. Mose på garasjetak registreres. Det er montert leddport i stål med portåpner i garasje. Ytterdør til garasje er av samme merke som garasjeport. Ståldør. Det er montert elbillader i garasje. På kaldloft er det lagt spongulv, slik at rommet kan benyttes til oppbevaring. Det er «kjellerlukt» i garasje på befaringsdag, noe som tyder på manglende ventilering og fuktig luft. Selger informerer at de ikke har vært plaget med sopp eller fukt i garasje i deres botid. Det anbefales uansett å etablere ventiler i vegg i garasje for gjennomlufting. TG 2 på dette. Det er montert/bygget trapp til kaldloft i garasje. Denne mangler rekkverk. TG 3 på trapp grunnet manglende sikring og store lysåpninger. Trapp er fastmontert å kan ikke betegnes som en stige som enkelt kan legges ned. Garasje fremstår i teknisk god stand.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

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

Det er

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Selger informerer at egenerklæring er utfylt og signert.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.

Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.


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

TG 1:Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er ført nede i dreneringsrør i bakke.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



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

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Boligbygger har via søknad om ferdigattest bekreftet at bygget er utført etter gjeldende forskrifter og at tiltak mot radon er utført.

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

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 fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse.

Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

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.

Fasader er bekledd med stående trekledning.

Kledningen er i god stand.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringdagen.

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

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.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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.
Takvinduer i PVC med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører med pakninger i karm.
Isolert ytterdør og vaskeromsdør fra byggeår.
Trekarmsdører.
Balkongdør i 1.etasje og 2.etasje med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

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. Noe rust og korrodering i beslag til vindu registreres.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdører og verandadører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm.

Dører og vinduer fremstår i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

Levetid:

! Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

! Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

! Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

! Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

! Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

9**Balkong / terrasse****TG 1** 

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

Type:

Det er etablert terrasse ved stue i 1.etasje og balkong ved stue i 2.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 ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Det registreres bruk av tiltaksplater under balkong i 2.etasje.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

! Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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, Kaldloft, På taket, Innvendig himling

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?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med diffusjonsåpent undertak. 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?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, På selve taket

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.

Det registreres en del mose på tak. Mose foringer levetiden på taktekkingen og det anbefales at tak vedlikeholdes å at mose fjernes.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

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

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

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

Nedløp er ført ned i overvannsledning.

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

Noe rust og korrodering i overflater på takrennedeler registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Normal vedlikehold av takrenner og takrennedeler anbefales.

Levetid:

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone.

Det kan skyldes at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres.

Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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 i dusjsonen, samt et under badekar.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

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

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det er baderomspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



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



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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

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 balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Badekar, Dusjnische med dusjgarnityr på vegg

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninstallasjon 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.

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 er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Ingen konstaterte fuktskader.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Det anbefales å bytte ut silikon mellom sokkellist og baderomsplater på vegg.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone. Det kan nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Det registreres fuktskader i baderomsplater i dusjsone. Tiltak må påregnes.

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.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

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

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik på disse.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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.

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

Nei

Kommentar:

Tilstøtende rom bak badets våtsoner er våtrom/vaskerom. Evnt hulltaking vil bryte rommets tettesjikt på vegg. Baderomsplater i dusjsone er nylig byttet og det er dokumentert at konstruksjonen ikke har skader eller fukt.

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:**

Ingen konstaterte fuktskader i konstruksjonen.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som ett sikkerhetstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

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:Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket.
Ildsted i form av lukket vedovn.
Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Dette er ivare tatt.

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?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Gulv på grunn 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, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

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

Knirk i gulv ved trapp i 2.etasje registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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

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

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført.

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn og håndløper på vegg.

Normal slitasjegrad på trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

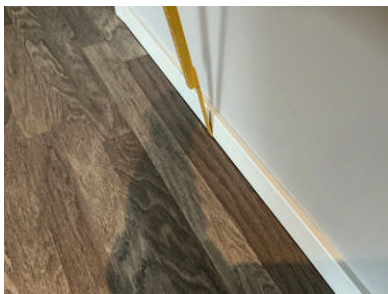
Totalvurdering

Kommentar:

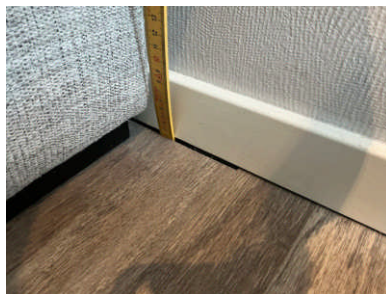
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

Laminatgulv glipper noe mot listverk på stue i 1.etasje og loft i 2.etasje. Ingen avvik med gulv forutenom dette.

Bilde



Spekk/åpning mellom laminatgulv og gulvlist i 2.etasje.



Spekk/åpning mellom laminatgulv og gulvlist i 1.etasje.

Totalvurdering**Kommentar:**

Teknisk rom fremstår i god stand, med tettesjikt av gulvbelegg på gulv.

Det er etablert sluk i gulvet.

Overflater: gulvbelegg på gulv, MDF/panelplater på vegger og takess i himling.

MDF plater er ingen anbefalt løsning på rom hvor det kan komme vann/fukt. Det registreres ingen fuktmerker i plater på vegg på befaringdag.

Av tekniske installasjoner inne på rommet er det varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, fordelerskap rør-i-rør, fordelerskap vannbåren gulvvarme og ventilasjonsaggregat.

Innvendig hovedstoppekran og vanninntak er etablert inne i teknisk rom.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet.

Overflater: gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Vaskerommet innehar innredning med vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i rommet.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og 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 fuktskader i benkeplate over oppvaskmaskin og i front av oppvaskmaskin, samt skuffefront under vask.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Mikrobølgeovn, 2 stekeovner

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappsted 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 ha noe slitte overflater, men vurderes å være i god stand.

Det registreres fuktmerker/skader i front av oppvaskmaskin, skuffefront under vask og i benkeplate over oppvaskmaskin. TG 2 grunnet dette.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område.

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



Fuktskader i front av oppvaskmaskin og i benkeplate over oppvaskmaskin.



Skader i front under vask.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme i alle gulv.
Vedovn på stue i 1.etasje.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert på bod i 2.etasje.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.
Bereder er ett kombi varmtvannstank og vannbåren anlegg.
Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Selger informerer at ett rom i 2.etasje er tilkoblet samme kurs som ett annet soverom, da bryter/kontroller er defekt.

Selger informerer at det ble byttet motor i utedel i 2015/2016 og at det ble byttet sirkulasjonspumpe i innedel i 2017/2018.

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.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Sentralstøvsuger er etablert inne i teknisk rom. Det ble byttet motor i denne i 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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 bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er montert elbillader etter opprinnelig byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet, denne gjelder kun sikringsskap.

Samsvarserklæringer for installasjon foreligger ikke i sikringsskap.

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 fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Bereder er en kombi vannbåren/varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Selger informerer at det ble foretatt eltilsyn i 2023, uten at det ble påvist avvik. Dokumentasjon fra sist utført elkontroll ligger på boligmappa.no

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 registreres 6kg brannslukningsapparat i boligen.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskriftskrav. Brannvarslingsanlegg er tilkoblet sentralt varslingsanlegg.

LJÅVEIEN 15 - 5057/166/0/402/0/0

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 fremstår med normal bruksslitasje.

Det er støpt gulv i garasje, bindingsverk av tre og takkonstruksjoner i tre.

Garasje er utvendig bekledd med stående kledning. Innvendig er vegger bekledd med OSB plater.

Det er oppført en bod inne i garasjen etter byggeår. Selger informerer at denne er isolert.

Tak har saltaksform, teknet med takstein. Mose på garasjetak registreres.

Det er montert leddport i stål med portåpner i garasje.

Ytterdør til garasje er av samme merke som garasjeport. Ståldør.

Det er montert elbillader i garasje.

På kaldloft er det lagt spongulv, slik at rommet kan benyttes til oppbevaring.

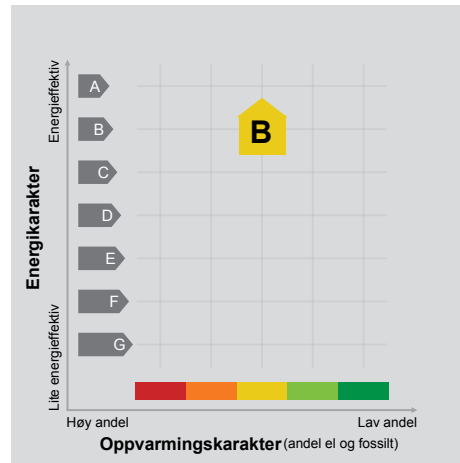
Det er «kjellerlukt» i garasje på befaringsdag, noe som tyder på manglende ventilering og fuktig lukt. Selger informerer at de ikke har vært plaget med sopp eller fukt i garasje i deres botid. Det anbefales uansett å etablere ventiler i vegg i garasje for gjennomlufting. TG 2 på dette.

Det er montert/bygget trapp til kaldloft i garasje. Denne mangler rekkverk. TG 3 på trapp grunnet manglende sikring og store lysåpninger. Trapp er fastmontert å kan ikke betegnes som en stige som enkelt kan legges ned.

Garasje fremstår i teknisk god stand.

ENERGIATTEST

Adresse	Ljåveien 15
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	402
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300098399
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179036
Dato	10.10.2025



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

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

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

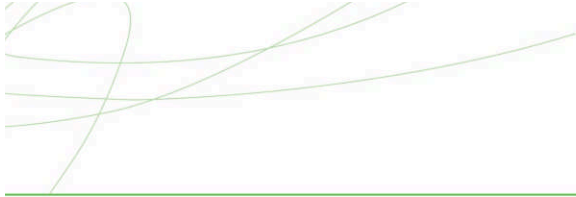
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 10 603 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 603 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

Monter urbryster (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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 varmeelementer 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250134	
Selger 1 navn	
Tom Myrvold	
Gateadresse	
Ljåveien 15	
Poststed	Postnr
BREKSTAD	7130
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LOfavør Husforsikring
Polise/avtalnr.	24077464

Document reference: 69250134

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TM

1

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

Fuktopptrekk i baderomsplater avdekket av taksmann oktober 25, tørt bak platene og ingen ytterligere tegn på fukt avdekket. Alle plater, lister og taklister byttet ut og lagt nytt.
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Byttet alle plater, lister, taklister på bad i 1 egt oktober 25.
--

 Arbeid utført av

Fosen Vaktmesterservice AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Montert el-billader i garasje, samt byttet et par drivere på spotter i stue + bad.
--

 Arbeid utført av

FosenKraft Installasjon AS

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

El-anlegg kontrollert og godkjent av FosenKraft Intallasjon AS 2023.
--
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Easee ladeboks, 32A 230V kurs.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	"Rammeverk + tak" for overbygg terrasse bygd av faglært entreprenør. Byttet 2 taksteiner selv.
Arbeid utført av	Rædergård Entreprenør AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Document reference: 69250134

Tilleggs kommentar

Montert brannstiger i 2 egt.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 69250134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Myrvold	9e53ff463925af416492ad 072102732c31059e2e	18.11.2025 11:51:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250134

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



TEGNFORKLARING

- PRIL § 23 REGULERINGSSKEMAL
- 1. BYGGEROMRÅDER
 - 2. FRIKONTAKT
 - 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 - 4. KØBESKYGGE
 - 5. OFFENTLIGE VEI OG OPPHOLD, LET OG SIKKERHED
 - 6. GANG- OG SYKKELVEI, FORTAU
 - 7. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
 - 8. TUNING
 - 9. LEIEMÅL
 - 10. FAREOMRÅDER
 - 11. HØRSPELT NETTSTYKSJON
 - 12. SPESIALOMRÅDER
 - 13. BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNE
 - 14. FRIKONTAKT
 - 15. FELLESMOMRÅDER
 - 16. FELLES SYMBOLLER M. V.
 - 17. PLANENS BEGRENSNING
 - 18. STREKSYMBOLETT M. V.
 - 19. GRENSE FOR REGULERINGSSKEMAL
 - 20. STYKKEGRENSE
 - 21. STYKKEGRENSE
 - 22. GRENSE AV EKSTISTERENDE BYGG
 - 23. GRENSE AV EKSTISTERENDE BYGG
 - 24. GRENSE AV INNOVAT PLANEN
 - 25. AMNØSSEL
 - 26. TILTATT EKSISTENDE ER VIST PÅ PLANEN

SAKSBEHANDLING I LG. PBL

1. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

2. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

3. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

4. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

5. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

6. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

7. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

8. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

9. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

10. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

11. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

12. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

13. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

14. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

15. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

16. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

17. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

18. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

19. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

20. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

21. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

22. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

23. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

24. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

25. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

26. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

27. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

28. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

29. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

30. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

31. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

32. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

33. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

34. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

35. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

36. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

37. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

38. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

39. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

40. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

41. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

42. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

43. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

44. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

45. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

46. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

47. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

48. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

49. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

50. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

51. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

52. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

53. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

54. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

55. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

56. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

57. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

58. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

59. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

60. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

61. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

62. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

63. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

64. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

65. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

66. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

67. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

68. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

69. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

70. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

71. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

72. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

73. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

74. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

75. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

76. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

77. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

78. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

79. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

80. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

81. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

82. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

83. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

84. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

85. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

86. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

87. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

88. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

89. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

90. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

91. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

92. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

93. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

94. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

95. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

96. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

97. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

98. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

99. SAKSBEHANDLING I LG. PBL

100. SAKSBEHANDLING I LG. PBL



12.06.03

REGULERINGSBESTEMMELSER

**til endret regulering for en del av
REKSTERBERG BOLIGOMRÅDE,
Ørland Kommune.**

Dato for siste revisjon av planen: 12.06.03

Dato for kommunestyrets vedtak: 11.09.03

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

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Byggeområder.
Trafikkområder.
Friområder.

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER.

1. 1. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene på den enkelte tomt slik disse er markert på plankartet. Der byggegrensa er vist 1,5m fra eiendomsgrensa, skal bolighuset der dette er mulig legges inntil denne grensa. Vegg mot nabo som ligger mindre enn 4,0 m fra nabogrense kan ikke ha vinduer til kjøkken, stue eller soverom.

Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensa, men avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 1,0m. Avstand til regulert tomtegrense mot veg må ikke være mindre enn 5,0m der innkjøringen skjer normalt på vegen, og ikke mindre enn 2,5m når innkjøringen skjer parallelt med vegen. Garasjer kan ikke plasseres utenfor byggegrense mot ledninger i grunnen.

1. 2. Etasjetall, takform, bygningenes utforming.

Tillatt etasjeantall er vist på plankartet.

Med to etasjer menes enten en etasje med måleverdig loft, eller to etasjer uten måleverdig loft.

Bolighusene skal ha saltak. Møneretningen skal være i husets lengderetning, og skal være parallell med den ene av sidene i det hussymbolet som er vist på plankartet.

Hus med en eller to fulle etasjer skal ha takvinkel mellom 22 og 27 grader, mens hus med måleverdig loft skal ha takvinkel mellom 35 og 42 grader.

Valmtak er ikke tillatt.

Takoppløft kan tillates i inntil 1/3 av husets lengde. Eventuelle takoppløft skal ha en takvinkel på minimum 18 grader.

Tak på eventuelle arker skal ha samme takvinkel som hovedtaket.

På tomter der det søkes innpasset bileilighet skal bileiligheten sikres tilfredsstillende lysforhold og uteplass.

Det er ikke tillatt med egen boligenhet i kjeller.

1. 3 Høyder.

Bolighusenes golvnivå fastlegges av Ørland Kommune.

Mønehøyde kan maksimalt være 8,5m over terrengnivå.

1. 4. Tillatt bebygd areal, BYA.

BYA for den enkelte tomt må ikke overstige 40%. En garasje pr. boligenhet skal tas med ved beregningen av BYA.

1. 5. Garasjer.

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjer skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 25 grader. Mønehøyden må ikke overstige 4,5m over terreng.

1. 6. Gjerder, hekker.

Gjerder og hekkers høyde må ikke overstige 1,0m. Gjerde mot naboeiendom kan settes i nabogrense, mens gjerde mot veg ikke må settes nærmere vegkant enn 1,0m.

Ved rekke-/kjedehus kan levegg oppføres med høyde inntil 1,8m inntil 3 m ut fra husvegg.

Hekker må ikke rage ut over tomtgrense.

Innenfor siktretkanter kan gjerder og hekker maksimalt ha en høyde på 0,5m over vegens planum.

1. 7. Krav til byggemeldinger.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan som skal vise:

- Plassering av bolighus, boder og eventuelle levegger, samt plass for en garasje og en gjesteparkeringsplass for hver boligenhet. For eventuelle hybler skal vises en biloppstillingsplass.
- Snitt som viser hus og framtidige terrenghøyder på tomta.
- Disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel/parkering, uteopphold/rekreasjon og annen bruk.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3. 1. Atkomstveger.

Miljøprioritert veg for opphold, lek og bilkjøring skal opparbeides i 3,5m bredde med minimum 0,5m gruset skulder.

Overgang mellom ordinær kjøreveg og miljøprioritert veg er markert med ca. 90 graders retningsforandring. Overgangen kan i tillegg markeres på andre måter for å gjøre bilister ytterligere oppmerksom på at de er kommet inn på en veg der bilkjøring skjer på lekende barns og fotgjengeres premisser.

3. 2. Atkomst.

Atkomstpiler er vist på plankartet. Plassering av pilene er omtrentlig, men angir hvilken veg atkomsten skjer fra.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER.

4. 1. Lekearealer

Kvartalslekeplasser og grøntarealer forøvrig skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

På lekearealene skal kommunen sørge for at det ved opparbeidelsen blir plantet et tilstrekkelig antall trær. Trærne må være av en slik størrelse at de tåler de påkjenninger de kan bli utsatt for på et lekeareal. Trærne skal vedlikeholdes av kommunen.

Grøntstriper mellom boligarealet og tilgrensende jordbruksarealer kan gjennom avtale med Ørland Kommune nyttes til jordbruksdrift.

5. FAREOMRÅDER.

5. 1. Nettstasjoner

Nettstasjoner for el. skal utplasseres i samråd med Fosen Kommunale Kraftlag.

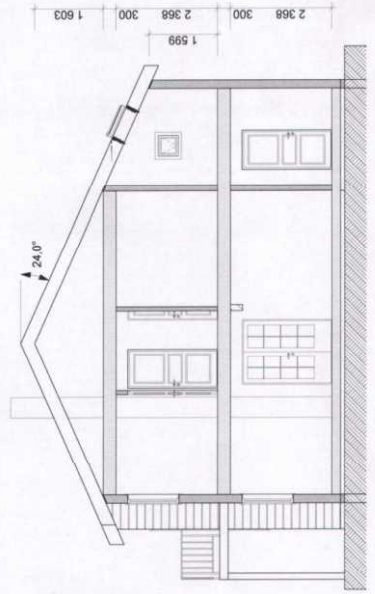
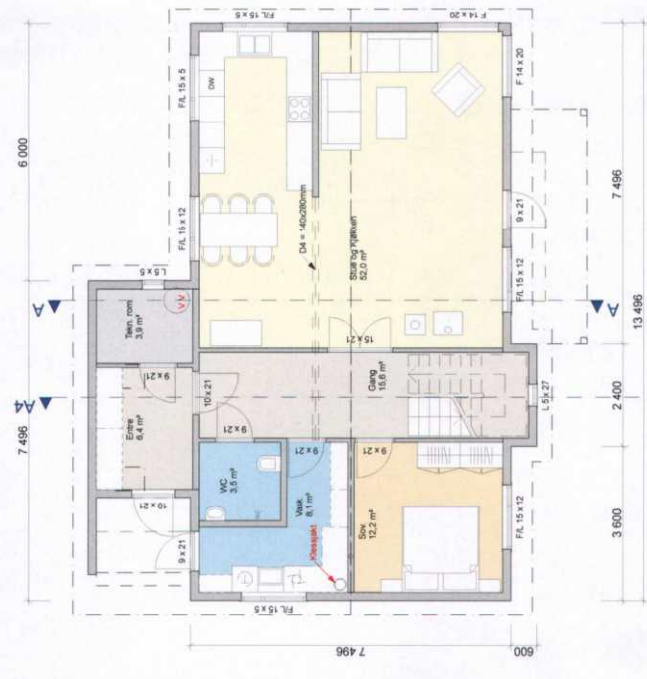
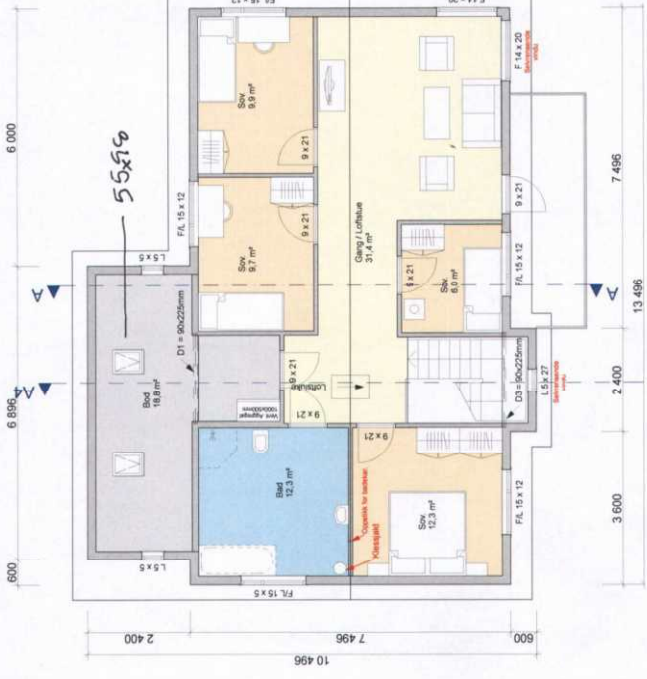
6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Kulturminner

Dersom det skulle komme fram fredete kulturminner etter testgraving og overvåking, og dersom det av noen grunn ikke skulle kunne gis dispensasjon fra Kulturminneloven for deler av de aktuelle områder (i området vest for vestligste bunker og langs de aktuelle veger), må disse delene av planen omreguleres til bevaring i den utstrekning slike kulturminner blir påvist.

Egengodkjent av kommunestyret 11.09.2003

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører



Snitt A

NORGESHUS
Rædergård
Entreprenør as

INDUSTRITUNDE
Rædergård Entreprenør AS
Rædergård
1330 BREKSTAD
TF: 72203855
E-post: raedegaard@norgeshus.no

Byggherrens navn: Mørkvold
Adresse: 7130 BREKSTAD
Prosjekt: Enebolig

Dato: 07.10.2009
Arkitekt: 1-100
Tegning: 1-100
Tegnede: ADO-1

© Alle rettigheter til disse tegningene for prosjektering, utøvelse eller bruk av disse tegningene er forbeholdt uten særlig samtykke.
Gr. Fl.: 115.52m²
Bygghetningsareal: 1100m²
BBA.1. areal: 100.6m²
BBA.2. areal: 100.7m²

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
		Planer og snitt	



Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

NORGESHUS
 Rædergård Entreprenør AS
 7130 BREKSTAD
 TF: 7262855
 E-post: ra-enst@norghus.no

PROSJEKT: **Enebolig**
 TILBUDSGIVER: Tom Myrnes
 Adresse: 7130 BREKSTAD

DATO: 07.10.2009
 TITTEL: ANSØKER
 SKALA: 1:100
 TEGNING: ANSØKER

© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene utenfor det avtalte samtykke.
 GF: 113,2m² | BOK: 1 etg. 100,0m² | ANSØKER
 COOP | UBA: 1 etg. 100,0m² | TILBUDSGIVER
 TEGNING:

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
			Fasader

AND-1

	Ørland kommune
---	-----------------------

Ferdigattest
Etter plan – og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Er gitt for eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Ljåveien 15, 7130 BREKSTAD	66	402		

Ansvarlig søker: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakshaver: Tom Myrvold

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Vedtaket fattet av:	Vedtaksdato byggetillatelse	Saksnr.
Virksomhetsleder plan, bygg og oppmåling	3.12.2009	09/135

Dato kontroll:	Kontrollansvarlig:
28.6.2010 m.fl.	Rædergård Entreprenør AS m.fl.

- *Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*
 - *Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. Pbl § 93.*
- Merknader:*
- Minner om vilkåret i byggetillatelsen, om at kommunen skal godkjenne boligens fargevalg før den males/beises.**

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Brekstad	6.7.2010	Kari-Anne Rørstad

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 166, Bruksnr 402	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Ljåveien 15, gatenr 2885	Grunnkrets:	203 Hovde
Veiadresse:	7130 Brekstad	Valgkrets:	5 Brekstad
Oppdatert:	26.03.2025	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.04.2009	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	529,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	040670	Myrvold Tom	1/1	Bosatt i Norge
		Ljåveien 15, 7130 Brekstad		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/166/402	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/166/402	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			

Oppmålingsforretning	Forretning:	11.05.2012	Avgiver	5057/166/345	-281,8
	Matrikkelført:	15.05.2012	Berørt	1621/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1621/66/205	0,0
			Berørt	1621/66/436	0,0
			Berørt	1621/67/218	0,0
			Berørt	1621/67/219	0,0
			Berørt	5057/166/3	0,0
			Berørt	5057/166/8	0,0
			Berørt	5057/166/141	0,0
			Berørt	5057/166/201	0,0
			Berørt	5057/166/267	0,0
			Berørt	5057/166/281	0,0
			Berørt	5057/166/282	0,0
			Berørt	5057/166/289	0,0
			Berørt	5057/166/290	0,0
			Berørt	5057/166/291	0,0
			Berørt	5057/166/292	0,0
			Berørt	5057/166/293	0,0
			Berørt	5057/166/294	0,0
			Berørt	5057/166/298	0,0
			Berørt	5057/166/299	0,0
			Berørt	5057/166/300	0,0
			Berørt	5057/166/306	0,0
			Berørt	5057/166/308	0,0
			Berørt	5057/166/310	0,0
			Berørt	5057/166/313	0,0
			Berørt	5057/166/315	0,0
			Berørt	5057/166/325	0,0
			Berørt	5057/166/346	0,0
			Berørt	5057/166/347	0,0
			Berørt	5057/166/348	0,0
			Berørt	5057/166/349	0,0
			Berørt	5057/166/350	0,0
			Berørt	5057/166/351	0,0
			Berørt	5057/166/352	0,0
			Berørt	5057/166/353	0,0
			Berørt	5057/166/354	0,0
			Berørt	5057/166/355	0,0
			Berørt	5057/166/356	0,0
			Berørt	5057/166/357	0,0
			Berørt	5057/166/362	0,0
			Berørt	5057/166/363	0,0
			Berørt	5057/166/391	0,0
			Berørt	5057/166/400	0,0
			Berørt	5057/166/401	0,0
			Berørt	5057/166/402	0,0
			Berørt	5057/166/403	0,0
			Berørt	5057/166/404	0,0
			Berørt	5057/166/411	0,0
			Berørt	5057/166/419	0,0
			Berørt	5057/166/421	0,0
			Berørt	5057/166/435	0,0
			Berørt	5057/166/450	0,0
			Berørt	5057/167/1	0,0
			Berørt	5057/167/10	0,0
			Berørt	5057/167/39	0,0
			Berørt	5057/167/95	0,0
			Berørt	5057/167/99	0,0
			Berørt	5057/167/100	0,0
			Berørt	5057/167/174	0,0
			Berørt	5057/167/195	0,0
			Berørt	5057/186/1	0,0
			Berørt	5057/186/2	0,0
			Mottaker	5057/166/451	281,8

Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.2008	Avgiver	5057/166/201	-529,7
	Matrikkelført:	10.04.2009	Berørt	5057/166/8	0,0
			Berørt	5057/166/401	0,0
			Mottaker	5057/166/402	529,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.2008	Avgiver	5057/166/201	-525,5
	Matrikkelført:	10.04.2009	Berørt	5057/166/8	0,0
			Berørt	5057/166/402	0,0
			Mottaker	5057/166/403	525,5

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ljåveien 15	H0101	Bolig	215,0		6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	215,0	Igangset.till.:	03.12.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.07.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	215,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300098399			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		106,0		106,0				
H02			109,0		109,0				

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
Ljåveien 15	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	43,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.11.2009
Energikilde:		BRA annet:	40,7	Ferdigattest:	06.07.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	40,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	301288579			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,7	40,7			73,2	73,2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

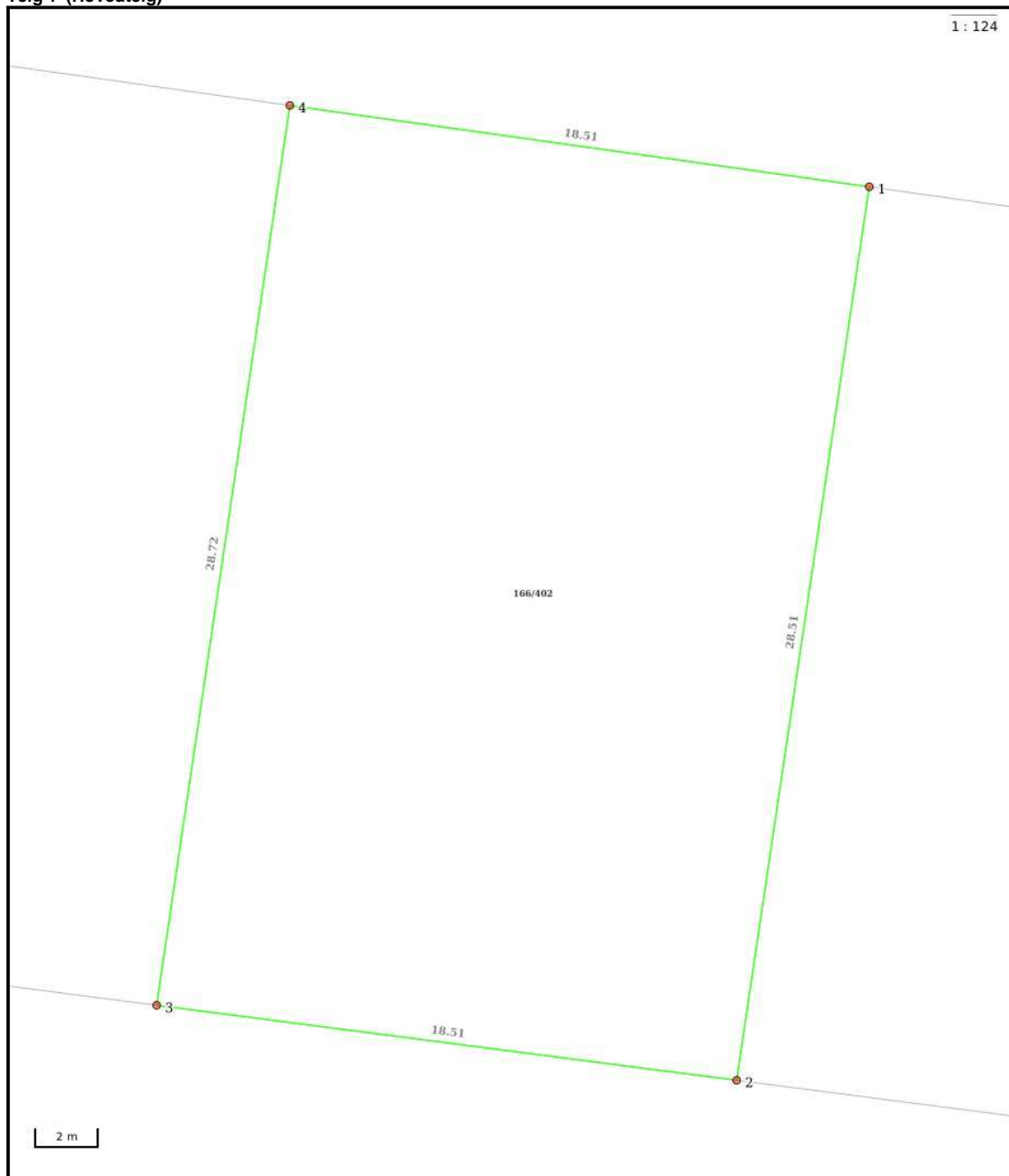
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 529,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

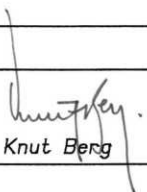
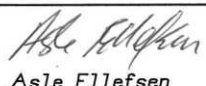

Ytre avgrensing

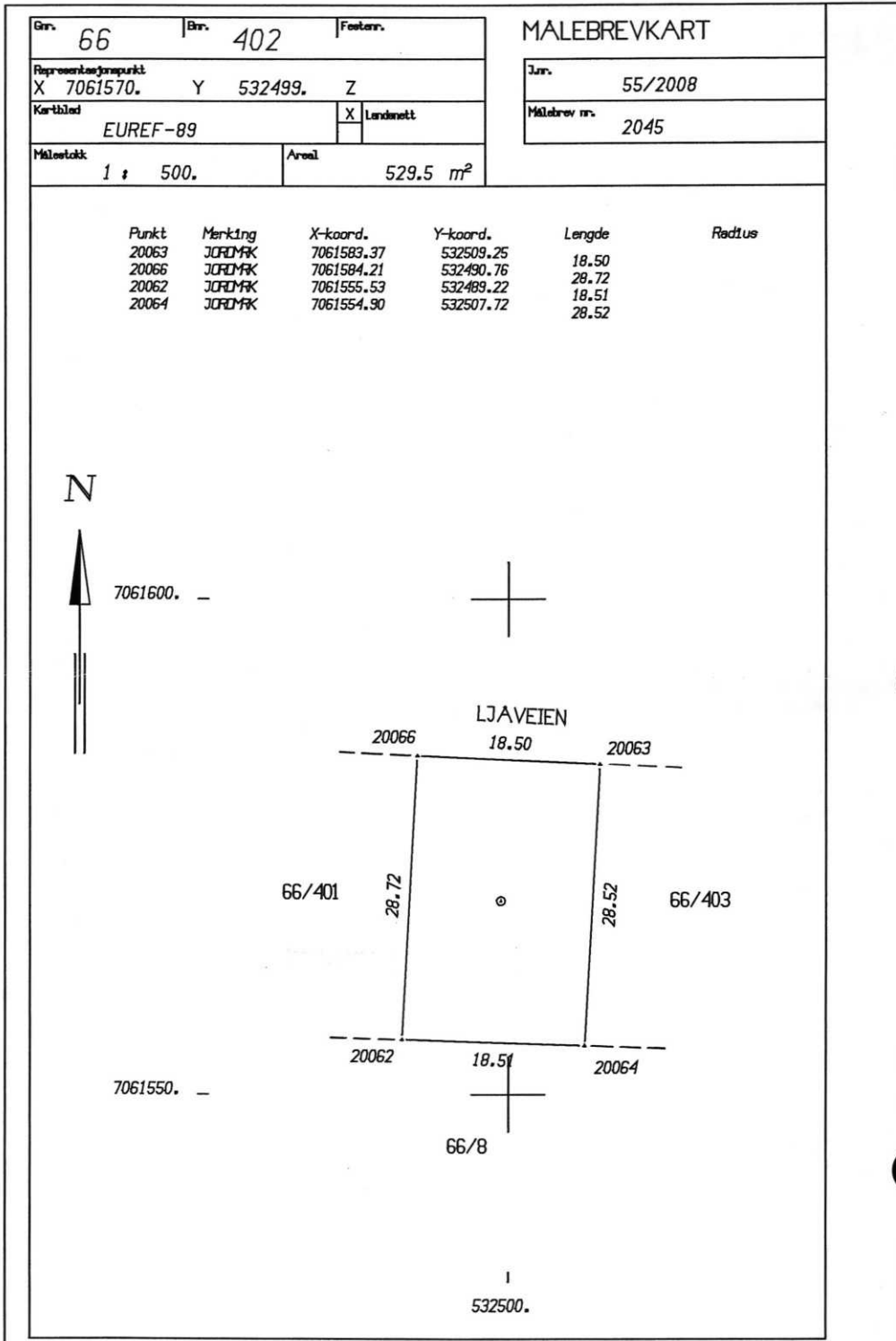
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 583,37	532 509,25	28,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 061 554,90	532 507,72	18,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 061 555,53	532 489,22	28,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 061 584,21	532 490,76	18,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

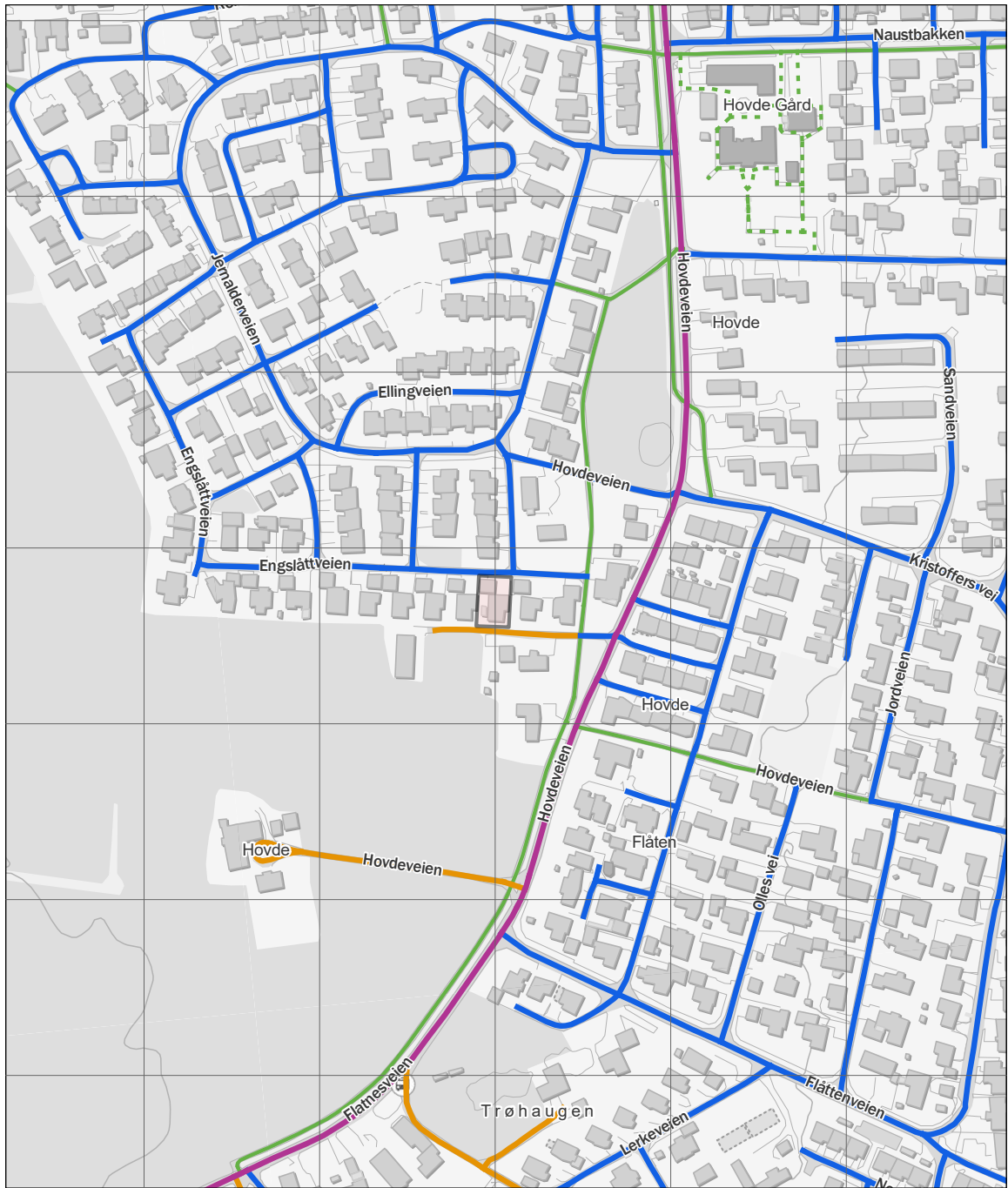
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">1621 ØRLAND</div>			MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering		
			Jnr. 55/2008		
			Målebrev nr. 2045		
			Evt. midl. forretnings dato ref.nr.		
Målebrev over					
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.		
	Bruksnavn/adresse				
Areal	529.5		m ²		
Dagbokstempel					
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning					
Dato for forretningen	08.12.2008				
Rekvirent	Ørland kommune				
Bestyrer	Asle Ellefsen				
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen "Teig I" gnr. 66, bnr 201.				
Underskrift					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Brekstad	08/12-2008	 Knut Berg	 Asle Ellefsen		
Tinglysning					
Dagbokstempel		Tinglysningstempel			
					
		Doknr: 1002352 Tinglyst: 12.12.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Påtegninger (rettelser o.l.)					





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



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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil 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: 69250134

Adresse: Ljøveien 15, 7130 Brekstad

Betegnelsen: Gnr. 166, Bnr. 402, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 26.12.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

