

Asphaugveien 2

Innhold

5

Velkommen til Asphaugveien 2

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til Asphaugveien 2!

Velkommen til

Asphaugveien 2

Enebolig med hele 5 garasjer - 2 leiligheter i sokkel hvor den ene er utleid - Stor tomt og sentral beliggenhet!

Velkommen til Asphaugveien 2!

Denne eiendommen må oppleves. Her har du hele 5 garasjer på tomta. 2 leiligheter i sokkeletasjen hvor den ene er utleid for kr. 8 000,- pr. mnd + strøm og den andre står tom.

Denne innholdsrike eiendommen inneholder følgende:

1.etg: Entré, gang, trapperom, bad, soverom, wc-rom, soverom, stue og kjøkken. Det er også etablert en hybel på 23 kvm, denne er ikke godkjent. (den kan enkelt gjøres om til ekstra soverom.)

Sokkel: Leilighet 1; Entré/stue, soverom, kjøkken, bad og bod.

Sokkel: Leilighet 2; Entré/stue, kjøkken, bod, bad og soverom.

Det anbefales at interessentene setter seg grundig inn i tilstandsrapporten.



Asphaugveien 2

Prisantydning	3 700 000
Omkostninger	93 590
Totalpris	3 793 590

Bruksareal	400 m ²
BRA-i	261 m ²
BRA-e	139 m ²
TBA	46 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 817 m ²
Byggeår	1967



Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Plantegning 1.etg



Fra stuen er det utgang til terrasse



Flott utsikt fra terrassen



Terrasse



Digitalt møblert stuebilde



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Digitalt møblert kjøkken bilde



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



WC-rom



Entré/gang



Garasje i tilknytning til 1.etg.



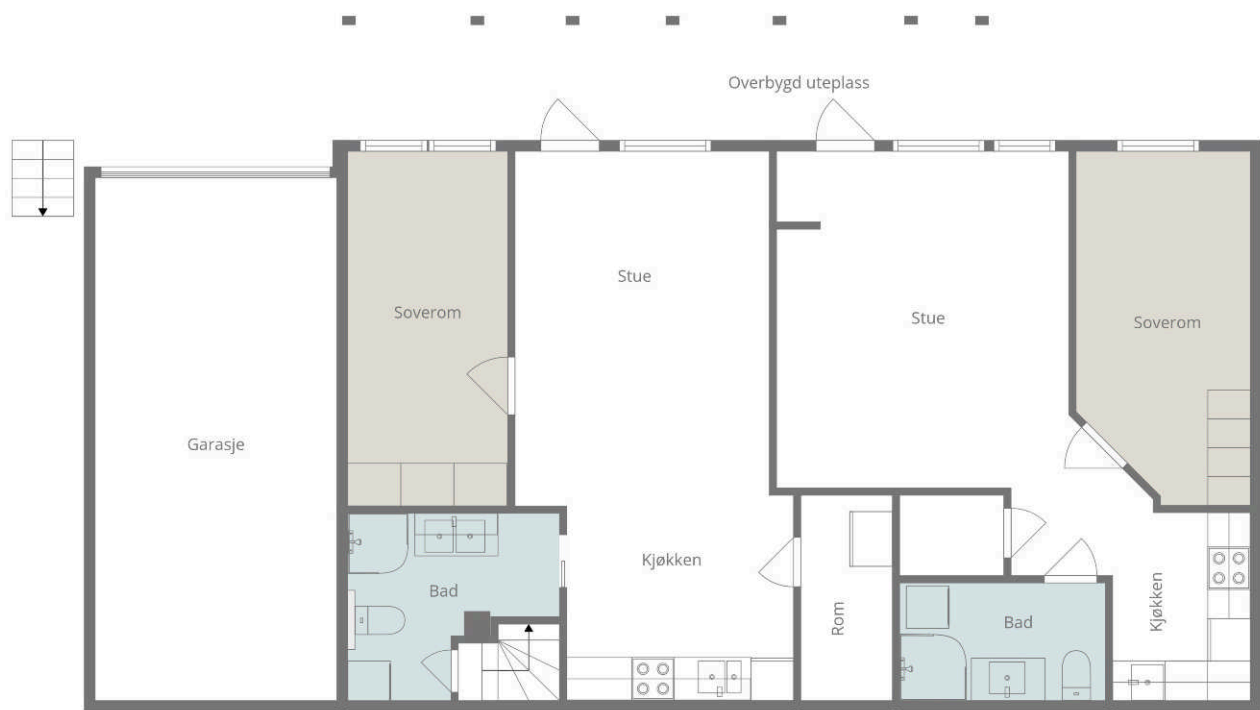
Soverom/stue med utgang til terrasse



Rom



Kjøkken



Plantegning sokkel



Stue



Bad



Dobbelgarasjen



Fasade



Fasade



Inngangsparti

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 400,0 m²

- BRA-i: 261,0 m²

- BRA-e: 139,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 46,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boligfelt med gangavstand til sentrum.

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

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

Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det kort vei til Brekstad og Ørland Flystasjon som ligger kun 13 km. Det er organisert busstransport til Brekstad. Se AtBs hjemmesider for ruteopplysninger: www.atb.no. Kystekspresen har åtte avganger daglig til og fra Trondheim på hverdager fra Brekstad havn.

Båten har trådløs internett og strømtilgang som gjør det mulig å pendle til og fra Trondheim. Se AtBs hjemmeside for mer informasjon: www.atb.no.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Bolig: Entre, gang, garasje, trapperom, bad, soverom, WC, soverom, stue og kjøkken. Hybel (23m²): Entre/kjøkken, bad/WC og stue/soverom. Garasje (26m²)

Sokkel: Leilighet 1. (45m²): Entre/stue, soverom, kjøkken, bad og bod. Leilighet 2. (48m²): Entre/stue, kjøkken, bod, bad og soverom.

Garasje: Garasje i tilknytning til bolig i sokkel (25,5m²), frittstående dobbelgarasje (43,9m²) og enkel garasje (20,6m²)

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

Standard

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

- De fleste bygningsdeler er av eldre dato. Det registreres en del avvik på flere bygningsdeler i boligen. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Adkomst

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

Parkering

Parkering skjer på egen tomt, samt i garasje.

Diverse

Byggegodkjente tegninger er ikke i samsvar med dagens bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler oppfordrer alle interessenter om å sette seg inn i de tegningene som er mottatt fra kommunen som ligger i salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 6
TG 2: 31
TG 3: 5
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- Ufagmessige utførelser registrert på våtrom.
Manglende tetting av gjennomføringer og manglende membran i sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad leilighet 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- Feilmontering av baderomsplater/tettesjikt på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bad leilighet 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- Feilmontering av baderomsplater/tettesjikt på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Garasje - 1
- Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Det registreres skader, råte og slitasje i kledning. Råte og skader i trekonstruksjon i vegg. Tak er dekket med decra takplater. Det registreres en del slitasje i taktekking. Takrenner i plastbelagt stål. Det registreres bulker og skader i takrenner. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det vil være påregnelig med renovering av garasje.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter

- 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. Synlig mur over terreng er av pusset mur, støpt grunnmur og forskalingsblokker. Det er ikke gjort undersøkelser for om det er benyttet lettklinkerblokker av «rissastein», da det ikke var mye tilgjengelig mur på befaringsdag. Deler av grunnmur over terreng er utført og bekledd med kledning. Mur bak utføring er ikke kontrollert.

Drenering

- Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende grunnmursplast på deler av grunnmur. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Rom under terreng

- På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utførede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggene ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Radonsikring

- Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Deler av bolig benyttes til utleie. Ved utleie av bolig skal det foreligge dokumentasjon på radonmåling.

Vinduer/dører

- Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre

vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer på vinduer. Det registreres manglende sikring utenfor balkongdør på stue og kjøkken i 1.etasje, TG 3 på dette.

Balkong/terrasse

- Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Balkong i 1.etasje har stålplater under som ett tak til inngang sokkel. Det registreres en del slitasje og rust i disse plater. Det er etablert trapp utvendig på platt til inngang hybel. Denne mangler sikring og det anbefales å fjerne denne, eller etablere sikring i trapp. På stue og kjøkken i 1.etasje er det montert balkongdører med manglende balkong/platt og sikring utenfor. TG 3 på dette.

Loft

- Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres fuktmerker i taktro på kaldloft. Det registreres utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldloft. Det registreres tegn til råte i taktro mot vest på kaldloft.

Taktekking og beslag

- Det ble ikke registrert skader på tekkingen. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Det registreres noe fukt i undertak, ved gjennomføringer i tak, og det registreres fukt i taktro ves på kaldloft. Fukt i undertaket må undersøkes nærmere.

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av overflater

- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det anbefales renovering av våtrom.

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

- Varmekabler i gulv er defekte. Skader på innredning. Ventilasjonskanal ført gjennom vegg, over vask.

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av fuktsøk

- Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Det kan ikke utelukkes at det er svikt i

tettesjikt, da det ble avdekket flere tilfeller av manglende tettesjikt og ufagmessige utførelser på bad.. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater

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

Bad hybel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

- Det registreres ufagmessig utførelse/montering av vanninstallasjoner på våtrom.

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk

- Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader

Bad leilighet 1 - Totalvurdering av overflater

- Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Ufagmessige utførelser/montering av baderomsplater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt.

Bad leilighet 1 - Totalvurdering av fuktsøk

- Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Bad leilighet 2 - Totalvurdering av overflater

- Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Ufagmessige utførelser/montering av baderomsplater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt. Det ble ikke tatt bilder av installasjoner og overflater på våtrom, da leietaker nektet bildetaking i leilighet.

Bad leilighet 2 - Totalvurdering av fuktsøk

- Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Piper/ildsteder

- Boligen har elementpipe og teglsteinspipe som er utvendig montert. Det registreres sprekker i pipe utvendig. Ildsted på stue i form av peis. Det registreres sprekker og skader i peis på stue. Pipe og ildsted bør renoveres

Øvrige rom bolig

- Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Manglende ventilerings på øvrige rom.

WC-rom 1.etasje

- Wc rom innehar vegghengt toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2

grunnet dette. Toalett har mangler og trenger oppgraderinger. Det er sluk i gulv. Det er ufagmessig utførelse på rommet. Gjennomføringer av rør er ufagmessig utført. Det anbefales renovering av rom.

Hybel

- Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Manglende ventilasjon på øvrige rom. Det er etablert hems med seng inne på hybel. Det er varmtvannsbereder etablert oppe på hems, og det er sluk i gulv. Det var vannlekkasje fra bereder på befaringsdag. Dette ble tettet. Det anbefales å kontrollere konstruksjon og etablere ekstra sikring av vanninstallasjoner i hybel.

Leilighet 1

- Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Manglende ventilasjon på øvrige rom.

Leilighet 2

- Leiligheten har leietaker. Full undersøkelse av leiligheten var ikke mulig, da det var møbler og inventar i boligen som ikke ble flyttet på. Full dokumentering av leilighet var ikke mulig, da leietaker nektet full inspeksjon og bildetaking. Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Manglende ventilasjon på soverom.

Kjøkken - bolig

- Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det er skader i ventilasjonsrør/kanal over ventilator. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Kjøkken er ufagmessig utført og det må påregnes ferdigstilling av kjøkken.

Kjøkken - hybel

- Det er installert ett enkelt hybelkjøkken med kjøleskap og koketopp. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring. Sikringsskap er plassert inne i overskap.

Kjøkken - leilighet 1

- Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkken.

Kjøkken - leilighet 2

- Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkken.

VVS

- Mangelfull ventilerings av badet. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilerings av øvrige rom. Det registreres ufagmessige utførelser på rørarbeid inne i boligen, hybel og leiligheter. På befaringsdag ble det registrert lekkasje fra Bilttemabereder inne i hybel. Dette ble tettet, men det anbefales utskifting av varmtvannsberedere fra Bilttema. Det er byttet til rør-i-rør i boligen. Avløpsrør i plast.

Garasje - 2

- Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv og støpte murer. Fasader er utvendig bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i tre, teknet med lakkerte takplater. Innvendig er garasje bekledd med malte plater på vegger og i himling. Det er benyttet dampspærre inne i garasje, noe som det ikke anbefales at benyttes i garasje da kondens kan oppstå ved plast. Det anbefales å benytte diffusionsåpen dampspærre eller en vindspærre slik at konstruksjonen får «pustet». Det står bolter opp i betonggulv som ikke er sikret eller kappet. Garasjeportåpner er «innfelt» i himling. Garasjeport er en leddport i stål med portåpner. Det registreres skader i garasjeport. Isolert ytterdør til garasjen. Garasje har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget i garasjen.

Garasje - 3

- Garasje oppført over støpte forskalingsblokker og støpt gulv. Det er oppført garasje i plast med stål/aluminiumskonstruksjon, hvor det i ettertid er bygget trekonstruksjoner rundt. Utvendig er fasader bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er teknet med lakkerte takplater og det er takrenner i plastbelagt stål. Isolert ytterdør til garasje og det er leddport i stål med portåpner. Det er montert strøm i garasje, med byggestrømskap. Det elektriske er utført på en ufagmessig måte. Det anbefales vedlikehold av garasje. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget i garasjen.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldingstegninger. Boligens planløsning stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Liggende og stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1817,90 kvm.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolig med hybelleilighet i sokkeletasje.

Ferdigattest datert 05.06.2012. Ferdigattest gjelder for tilbygg til bolig.

Ferdigattest datert 03.06.2014. Ferdigattest gjelder for tilbygg til 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 elektrisitet via panelovner. Varmekabler i enkelte rom. Vedovn på stue.

Energikarakter: F - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 700 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

92 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

3 812 290,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter

Kr. 11 733,- for 2025.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

- Fastdel vann pr. enhet kr. 3503,36,-
- Fastdel kloakk rens pr. enhet: kr. 2624,76,-
- Forbruk vann: kr. 13,98,-
- Forbruk kloakk rens: kr. 15,96,-
- Feiing: kr. 433,60,-
- Renovasjon: kr. 5141,24,-

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

Det er 4 terminer.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 691 528,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 766 111,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Botngård Sentrum, vedtatt 14.02.2005, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 3812, tgl. 16.08.1996 - Målebrev
Veggrunn gnr. 1118 bnr. 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2576, tgl. 01.07.1999 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2576, tgl. 01.07.1999 - Målebrev
Målebrev

Dnr. 703, tgl. 04.03.1967 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

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/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse 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. Eiendomsmedlingsloven § 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

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med 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 Rolf Utstrand.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Asphaugveien 2.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 129 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250160.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 65 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 15 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Rabatt - Kampanje: -10 000,00

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

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

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 24.12.2025

Tekniske dokumenter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Asphaugveien 2

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Botngård	4 min	🚶
Linje 451, 453, 558, 559	0.3 km	
Ørland lufthavn	20 min	🚗

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.)	3 min	🚶
290 elever, 19 klasser	0.2 km	
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚶
205 elever, 13 klasser	0.3 km	
Fosen videregående skole	5 min	🚶
328 elever, 31 klasser	0.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	4 min	🚶
Kople Best Bjugn	7 min	🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

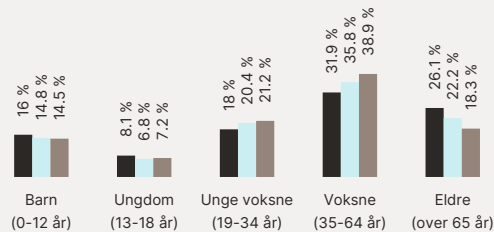


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkefare barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
81 barn	0.6 km	
Kosmos barnehage (0-5 år)	20 min	🚶
69 barn	1.8 km	
Ervika naturbarnehage (1-5 år)	9 min	🚶
55 barn	6 km	

Dagligvare

Coop Extra Bjugn	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Kiwi Bjugn	6 min	🚶



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

Primære transportmidler

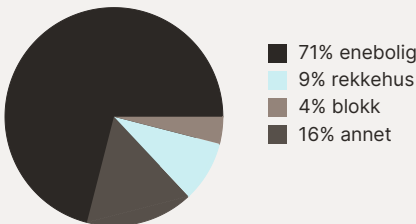
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100
-  Trafikk
Lite trafikk 87/100
-  Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Fosen vgskole- ballbaner
Ballspill 4 min 
0.3 km
-  Botngård skole ballbinge
Ballspill 4 min 
0.3 km
-  Fitnesspoint Bjugn 5 min 

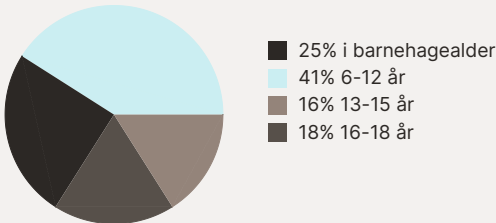
Boligmasse



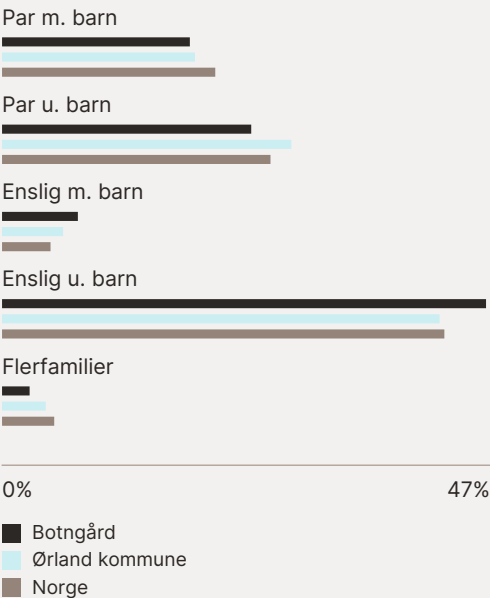
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 16 min 
-  Apotek 1 Bjugn 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

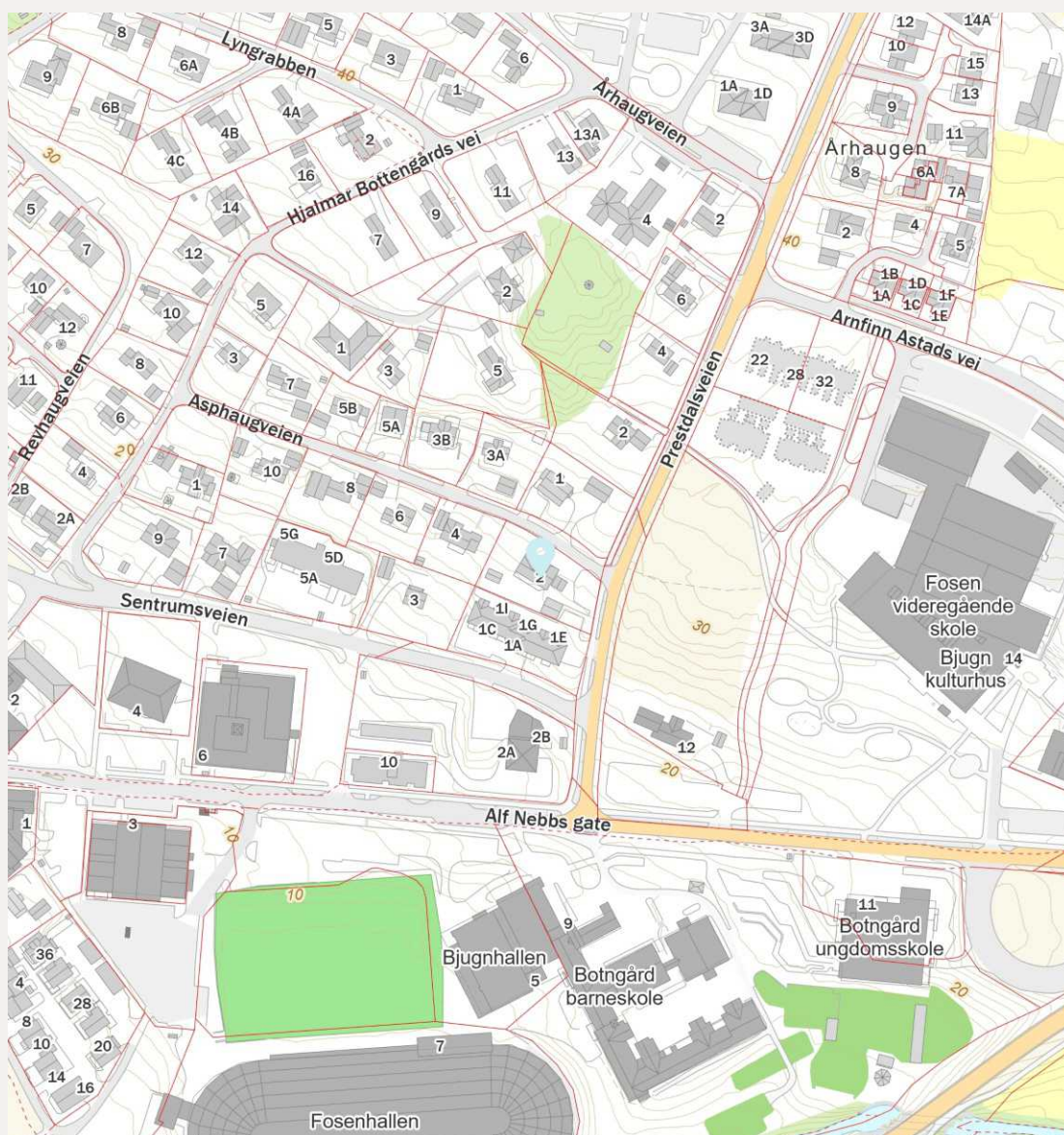


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Asphaugveien 2

7160 BJUGN

5057/20/0/129/0/0

Rapportdato

08.12.2025

TG 0  0

TG 1  6

TG 2  31

TG 3  5

TG IU  0

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Befaring utført den 12.11.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0



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.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0



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 teppe, 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.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0



Formål

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

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

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

Det 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.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Asphaugveien 2 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/20/0/129/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

Tomt: 1 817.90 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Rolf Utstrand

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Liggende og stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon har saltaksform, teknet med decra takplater. 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:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato. Det registreres en del avvik på flere bygningsdeler i boligen. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

En leilighet i sokkel var utleid og møblert. Leietaker var til stede på befaringen. Det var mye inventar i boligen som gjorde at det ikke var mulig med full undersøkelse av overflater i leiligheten.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
BRA-i 168 m ²	BRA-e 49 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 46 m ²
Beskrivelse av BRA-i Bolig: Entre, gang, garasje, trapperom, bad, soverom, WC, soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Hybel (23m2): Entre/kjøkken, bad/WC og stue/soverom. Garasje (26m2)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse/balkong.
Sokkel			
BRA-i 93 m ²	BRA-e 90 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Leilighet 1. (45m2): Entre/stue, soverom, kjøkken, bad og bod. Leilighet 2. (48m2): Entre/stue, kjøkken, bod, bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje i tilknytning til bolig i sokkel (25,5m2), frittstående dobbelgarasje (43,9m2) og enkel garasje (20,6m2)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 261 m ²	BRA-e 139 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 46 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 400 m ²			

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 257m2 / S-Rom: 28m2

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
1.etasje	
BRA 168 m ²	ALH 6 m ²
GUA 174	Beskrivelse av ALH Hems hybel.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0



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.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Grunnmur / fundamenter: 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 tomte. Synlig mur over terreng er av pusset mur, støpt grunnmur og forskalingsblokker. Det er ikke gjort undersøkelser for om det er benyttet lettklinkerblokker av «rissastein», da det ikke var mye tilgjengelig mur på befaringsdag. Deler av grunnmur over terreng er utforet og bekledd med kledning. Mur bak utforing er ikke kontrollert.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende grunnmursplast på deler av grunnmur. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i vegg ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Deler av bolig benyttes til utleie. Ved utleie av bolig skal det foreligge dokumentasjon på radonmåling.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på vinduer. Det registreres manglende sikring utenfor balkongdør på stue og kjøkken i 1.etasje, TG 3 på dette.

Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold. Balkong i 1.etasje har stålplater under som ett tak til inngang sokkel. Det registreres en del slitasje og rust i disse plater. Det er etablert trapp utvendig på platt til inngang hybel. Denne mangler sikring og det anbefales å fjerne denne, eller etablere sikring i trapp. På stue og kjøkken i 1.etasje er det montert balkongdører med manglende balkong/platt og sikring utenfor. TG 3 på dette.

Loft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Isolasjon på undergutten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres fuktmerker i taktro på kaldloft. Det registreres utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon. Det registreres spor etter mus på kaldloft. Det registreres tegn til råte i taktro mot vest på kaldloft.

Taktekking og beslag: Det ble ikke registrert skader på tekkingen. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Det registreres noe fukt i undertak, ved gjennomføringer i tak, og det registreres fukt i taktro ves på kaldloft. Fukt i undertaket må undersøkes nærmere.

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det anbefales renovering av våtrom.

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Varmekabler i gulv er defekte. Skader på innredning. Ventilasjonskanal ført gjennom vegg, over vask.

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket flere tilfeller av manglende tettesjikt og ufagmessige utførelser på bad.. Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

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

Bad hybel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres ufagmessig utførelse/montering av vanninstallasjoner på våtrom.

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Bad leilighet 1 - Totalvurdering av overflater: Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Ufagmessige utførelser/montering av baderomsplater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt.

Bad leilighet 1 - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Bad leilighet 2 - Totalvurdering av overflater: Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Ufagmessige utførelser/montering av baderomsplater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt. Det ble ikke tatt bilder av installasjoner og overflater på våtrom, da leietaker nektet bildetaking i leilighet.

Bad leilighet 2 - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Piper / ildsteder: Boligen har elementpipe og teglsteinspipe som er utvendig montert. Det registreres sprekker i pipe utvendig. Ildsted på stue i form av peis. Det registreres sprekker og skader i peis på stue. Pipe og ildsted bør renoveres.

Øvrige rom bolig : Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Manglende ventilering på øvrige rom.

WC-rom 1.etasje: Wc rom innehar vegghengt toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Toalett har mangler og trenger oppgraderinger. Det er sluk i gulv. Det er ufagmessig utførelse på rommet. Gjennomføringer av rør er ufagmessig utført. Det anbefales renovering av rom.

Hybel: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Manglende ventilasjon på øvrige rom. Det er etablert hems med seng inne på hybel. Det er varmtvannsbereder etablert oppe på hems, og det er sluk i gulv. Det var vannlekkasje fra bereder på befaringsdag. Dette ble tettet. Det anbefales å kontrollere konstruksjon og etablere ekstra sikring av vanninstallasjoner i hybel.

Leilighet 1: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig. Manglende ventilasjon på øvrige rom.

Leilighet 2: Leiligheten har leietaker. Full undersøkelse av leiligheten var ikke mulig, da det var møbler og inventar i boligen som ikke ble flyttet på. Full dokumentering av leilighet var ikke mulig, da leietaker nektet full inspeksjon og bildetaking. Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Manglende ventilasjon på soverom.

Kjøkken - bolig: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det er skader i ventilasjonsrør/kanal over ventilator. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Kjøkken er ufagmessig utført og det må påregnes ferdigstilling av kjøkken.

Kjøkken - hybel: Det er installert ett enkelt hybelkjøkken med kjøleskap og koketopp. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring. Sikringsskap er plassert inne i overskap.

Kjøkken - leilighet 1: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkken.

Kjøkken - leilighet 2: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkken.

VVS: Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilering av øvrige rom. Det registreres ufagmessige utførelser på rørarbeid inne i boligen, hybel og leiligheter. På befaringsdag ble det registrert lekkasje fra Bilttemabereder inne i hybel. Dette ble tettet, men det anbefales utskifting av varmtvannsberedere fra Bilttema. Det er byttet til rør-i-rør i boligen. Avløpsrør i plast.

Garasje - 2: Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv og støpte murer. Fasader er utvendig bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i tre, tekket med lakkerte takplater. Innvendig er garasje bekledd med malte plater på vegger og i himling. Det er benyttet dampspærre inne i garasje, noe som det ikke anbefales at benyttes i garasje da kondens kan oppstå ved plast. Det anbefales å benytte diffusjonsåpen dampspærre eller en vindsperre slik at konstruksjonen får «pustet». Det står bolter opp i betonggulv som ikke er sikret eller kappet. Garasjeportåpner er «innfelt» i himling. Garasjeport er en leddport i stål med portåpner. Det registreres skader i garasjeport. Isolert ytterdør til garasjen. Garasje har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget i garasjen.

Garasje - 3: Garasje oppført over støpte forskalingsblokker og støpt gulv. Det er oppført garasje i plast med stål/aluminiumskonstruksjon, hvor det i ettertid er bygget trekonstruksjoner rundt. Utvendig er fasader bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon er tekket med lakkerte takplater og det er takrenner i plastbelagt stål. Isolert ytterdør til garasje og det er leddport i stål med portåpner. Det er montert strøm i garasje, med byggestrømskap. Det elektriske er utført på en ufagmessig måte. Det anbefales vedlikehold av garasje. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget i garasjen.

5

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad 1.etasje - hovedbolig - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ufagmessige utførelser registrert på våtrom. Manglende tetting av gjennomføringer og manglende membran i sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad leilighet 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Feilmontering av baderomsplater/tettesjikt på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad leilighet 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Feilmontering av baderomsplater/tettesjikt på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Garasje - 1: Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Det registreres skader, råte og slitasje i kledning. Råte og skader i trekonstruksjon i vegg. Tak er tekket med decra takplater. Det registreres en del slitasje i takteking. Takrenner i plastbelagt stål. Det registreres bulker og skader i takrenner. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det vil være påregnelig med renovering av garasje.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggeskjema tegninger.

Boligens planløsning stemmer ikke med byggeskjema tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

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

Ja

Kommentar:

Rom i sokkel har ikke godkjente dagslysflater.

For boliger som ble omsøkt oppført før 1. juli 2011 vil vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufterventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon.

Hvis kravene ikke er oppfylt og bruken ikke godkjent kan kommunen nekte deg å bruke rommet som oppholdsrom, eller du kan i verste fall få bøter.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

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

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

Synlig mur over terreng er av pusset mur, støpt grunnmur og forskalingsblokker.

Det er ikke gjort undersøkelser for om det er benyttet lettklinkerblokker av «rissastein», da det ikke var mye tilgjengelig mur på befaringsdag.

Deler av grunnmur over terreng er utført og bekledd med kledning. Mur bak utføring er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Vaanlig vedlikehold anbefales.

Levetid:



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

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Kommentar:

Det er ved visuell kontroll kun påvist synlig grunnmursplast på vestsiden av bolig.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er ført ned i dreneringsrør.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

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

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

Manglende grunnmursplast på deler av grunnmur.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med utvendig fuktsikring mot mur og drenering.

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.

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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktsøk i overflater.

Det er ikke registrert fukt i konstruksjonen i sokkel.

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering av rom.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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:

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Deler av bolig benyttes til utleie. Ved utleie av bolig skal det foreligge dokumentasjon på radonmåling.

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?

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor ett aktsomhetsområde for kvikkleireskred i området.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Sand, Leire

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført flere arbeider med utvendige fasader etter opprinnelig byggeår.

Det er uvisst når hvert enkelt element er renoveret/bygget.

Fasade

Liggende trekledning, 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.

Utvendig kledning består av liggende og stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

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.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdører.

Isolerte ytterdører i 1.etasje, til hovedbolig og hybel.

Balkongdører som entredører i leiligheter i sokkel.

Balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll.

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer i tiden som kommer.

Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer på vinduer.

Det registreres manglende sikring utenfor balkongdør på stue og kjøkken i 1.etasje, TG 3 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

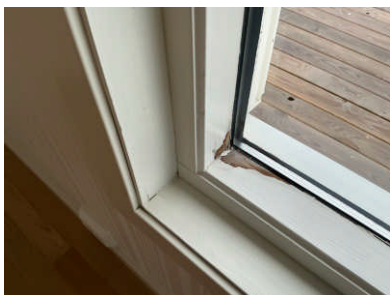
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

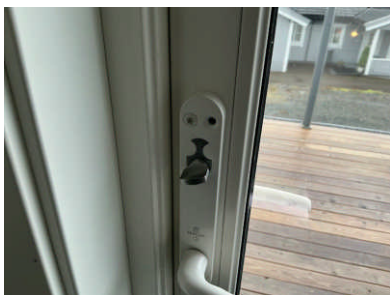
Vedlikehold og maling må påregnes.

Levetid:

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

Bilde

Eldre vinduer har slitasje i karmen innvendig, som følge av kondensvann fra glass.



Feilmontering av låsebeslag balkongdør, mangler «spacer» til lås.



Det er manglende sikring utenfor balkongdør på stue. Det er fare for fall.

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

Type:

Etablert balkonger i 1.etasje

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger dekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Balkong i 1.etasje har stålplater under som ett tak til inngang sokkel. Det registreres en del slitasje og rust i disse plater.

Det er etablert trapp utvendig på platt til inngang hybel. Denne mangler sikring og det anbefales å fjerne denne, eller etablere sikring i trapp.

På stue og kjøkken i 1.etasje er det montert balkongdører med manglende balkong/platt og sikring utenfor. TG 3 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Det anbefales tiltak med tettingen over dekket.

Det anbefales å etablere sikring utenfor balkongdører som mangler dette.

Det anbefales vedlikehold at materialer utvendig.

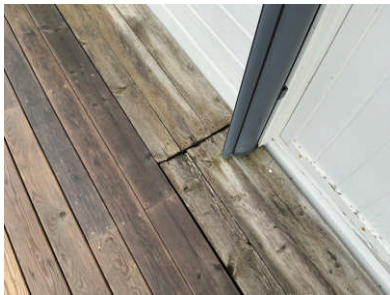
Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

Bilde



Det registreres slitasje i terrassebord på balkong i 1.etasje.



Det er montert stålplater som tak over inngang til sokkel, under balkong. Det registreres en del rust i plater.



Det er montert trapp utenfor platt/rekkverk til inngang hybel i 1.etasje. Trapp bør fjernes, eller så bør det etableres sikring.

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, 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.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres fuktmerker i taktro på kaldloft.

Det registreres utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon.

Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Det registreres tegn til råte i taktro mot vest på kaldloft.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det registreres at det er tett ved raft på kaldloft og det er manglende ventilering av rom.

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.

Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Det registreres fuktmerker i taktro på kaldloft.

Det registreres utilstrekkelig lufting av takkonstruksjon.

Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Det registreres tegn til råte i taktro mot vest på kaldloft.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Tak er tekket etter opprinnelig byggeår.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Annet

Kommentar:

Decra takplater

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:

Det ble ikke registrert skader på tekkingen. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Det registreres noe fukt i undertak, ved gjennomføringer i tak, og det registreres fukt i taktro ves på kaldloft. Fukt i undertaket må undersøkes nærmere.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normal tid før omlegging av graunlerte aluminiumspanner er 30-50 år.

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

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

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

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

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

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

Type renner/nedløp:

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.



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

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Det er varmekabler i gulv, som er defekte.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes ufagmessig utførelser på våtrom.

Bilde



Sprekk i flis.



Ufagmessige gjennomføringer i gulv, manglende membran/mansjett for tetting.



Ufagmessige gjennomføring i gulv, manglende membran/mansjetter for tetting. Rørfordeler under innredning.



Gjennomføringer i gulv under innredning. Skader i bunnplate innredning. Bunnplate er også perforert med flere hull i platen.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk under dusj. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall. Det registreres lokalt fall til sluk under badekar.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Det anbefales renovering av våtrom.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Ufagmessige utførelser registrert på våtrom.

Manglende tetting av gjennomføringer og manglende membran i sluk.

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

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

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør) og plastavløp.

Det registreres slitte overflater på innredning.

Bunnplate til innredning er gjennomboret med hull.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Avtrekksventil er etablert på vegg ved vask. Kun ventilasjonsrør.

Sanitærutstyr:

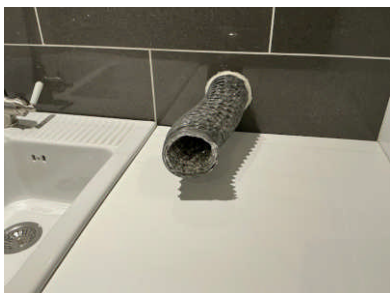
Dusjkabinett, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2** **Kommentar:**

Varmekabler i gulv er defekte.

Skader på innredning.

Ventilasjonskanal ført gjennom vegg, over vask.

Bilde

Ventilasjonskanal etablert over benkeplate på bad. Denne bør plasseres oppe på vegg eller tak, over våtsone som dusj og badekar.



Skader i benkeplate.



Tetting av rørgjennomføringer til dusj i vegg. Ufagmessig utført.



Slitasje og skader i innredning.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket flere tilfeller av manglende tettesjikt og ufagmessige utførelser på bad..

Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrom må totalrenoveres.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg, og det er malt himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er renoveret/etablert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

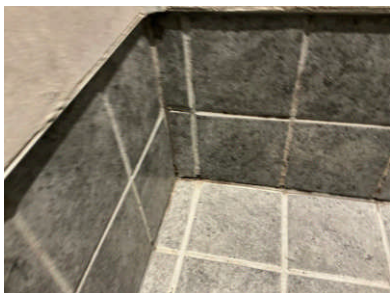
Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

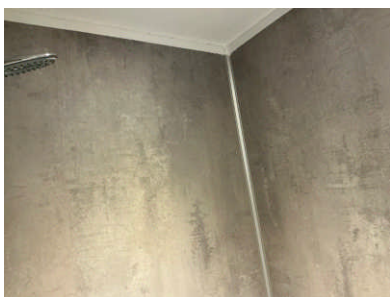
Kommentar:

Det er sprekker i flisfuger og silikonfuger.

Det er ufagmessige utførelser på overflater inne på bad.

Bilde

Sprekker i silikonfuger og flisfuger i dusjsone.



Det er «malt taklist» i topp av baderomsplater. Mangler fuge/tetting mot tak.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er lokalt fall rundt sluk og under kravene til fall på våtrom.
Det er forhøyet terskel mot dør.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

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

Levetid:

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

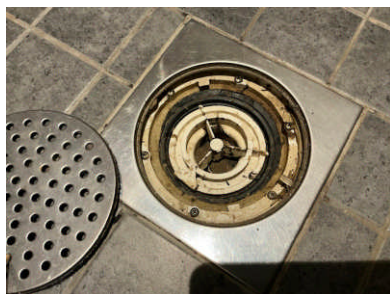
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Sluk i dusjsone.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Kommentar:

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

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

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp.

Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Det er etablert servant, dusjgarnityr på vegg og gulvmontert toalett i rommet.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk i himling på badet.

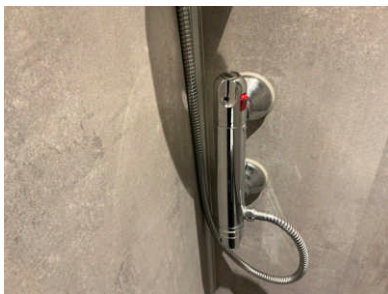
Sanitærutstyr:

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

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

Det registreres ufagmessig utførelse/montering av vanninstallasjoner på våtrom.

Bilde



Blandebatteri dusj er montert vertikalt, ikke horisontalt.



Avtrekk i himling.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må påregnes at våtrom må oppgraderes/renoveres.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg og malt himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrom er etablert etter byggeår.

Det er uvisst når våtrommet er etablert.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonefuger uten vesentlig karakter.

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Ufagmessige utførelser/montering av baderomsplater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt.

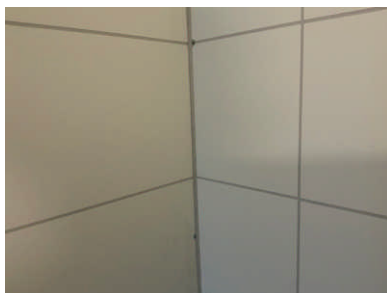
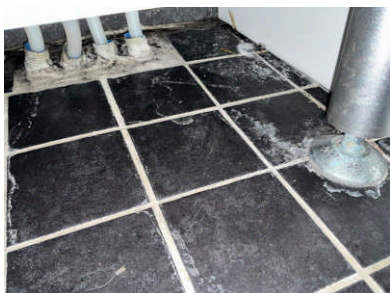
Bilde



Gjennomføringer i gulv under innredning.



Slitte silikonfuger. Det er ikke benyttet hjørnelist på baderomsplater.



Manglende hjørnelist til baderomsplater. Synlige skruer i overflater.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter. Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Ufagmessige utførelser/montering av baderomsplater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Kommentar:

Sluk er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Feilmontering av baderomsplater/tettesjikt på vegg.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk på vegg over dusj.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Nei

Kommentar:

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

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

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrom må totalrenoveres.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg og malt himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrom er etablert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det ble bemerkt noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter.

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Ufagmessige utførelser/montering av baderomslater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt.

Er det fall til sluk?

Ja

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det ble bemerkt noen mindre hakk/skader i flisfuger og silikonfuger uten vesentlig karakter.

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Ufagmessige utførelser/montering av baderomslater. Monteringsanvisninger er ikke fulgt.

Det ble ikke tatt bilder av installasjoner og overflater på våtrom, da leietaker nektet bildetaking i leilighet.

Levetid:

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

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

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

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Feilmontering av baderomsplater/tettesjikt på vegg.

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

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

Kostnadsestimat:

Tiltak over 300.000

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



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



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



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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i vegg over dusj.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



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



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



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

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**TG 2** **Kommentar:**

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at våtrom renoveres.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Type pipe:

Element, Tegl

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 elementpipe og teglsteinspipe som er utvendig montert.

Det registreres sprekker i pipe utvendig.

Ildsted på stue i form av peis.

Det registreres sprekker og skader i peis på stue.

Pipe og ildsted bør renoveres.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk.

Det registreres stedvis ujevnheter i gulv.

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

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

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

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 avvismålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.

Manglende ventilering på øvrige rom.

22

WC-rom 1.etasje

TG 2

**Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom innehar vegghengt toalett og servant på vegg.
 Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette.
 Toalett har mangler og trenger oppgraderinger.
 Det er sluk i gulv.
 Det er ufagmessig utførelse på rommet.
 Gjennomføringer av rør er ufagmessig utført.
 Det anbefales renovering av rom.

23

Hybel

TG 2

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje.
 Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.
 Manglende ventilasjon på øvrige rom.
 Det er etablert hems med seng inne på hybel. Det er varmtvannsbereder etablert oppe på hems, og det er sluk i gulv.
 Det var vannlekkasje fra bereder på befaringsdag. Dette ble tettet.
 Det anbefales å kontrollere konstruksjon og etablere ekstra sikring av vanninstallasjoner i hybel.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

24

Leilighet 1

TG 2

**Totalvurdering****Kommentar:**

Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje.
 Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.
 Manglende ventilasjon på øvrige rom.

25

Leilighet 2

TG 2

**Totalvurdering****Kommentar:**

Leiligheten har leietaker.
 Full undersøkelse av leiligheten var ikke mulig, da det var møbler og inventar i boligen som ikke ble flyttet på.
 Full dokumentering av leilighet var ikke mulig, da leietaker nektet full inspeksjon og bildetaking.

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

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det er skader i ventilasjonsrør/kanal over ventilator.

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

Kjøkken er ufagmessig utført og det må påregnes ferdigstillelse av kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Ferdigstillelse av kjøkken må påregnes.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Enkelt hybelkjøkken med kjøleskap og koketopp.

Integrerte hvitevarer:

Annet

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Det er installert ett enkelt hybelkjøkken med kjøleskap og koketopp.

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

Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.

Sikringsskap er plassert inne i overskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

ⓘ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Noe renovering av kjøkken må påregnes.

ASPHÅUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

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

Det må påregnes noe renovering av kjøkken.

ASPHÅUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

ⓘ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider i boligen etter byggeår.

Det er utført arbeider med bad og kjøkken i alle enheter; bolig, hybel og leiligheter.

Rørarbeid er ufagmessig utført og det må påregnes kontroll av rørarbeid i boligen.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

Varmekabler i enkelte rom.

Vedovn på stue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder i bolig er montert i trappeoppgang. Oppe på hylle.

Bereder inne på hybel er etablert oppe på hems. Det er Biltema bereder som er installert.

Beredere i leiligheter i sokkel er etablert på hvert bad. Det er Biltema beredere som er installerte.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Mangelfull ventilering av badet.

Komfyrvakt ikke installert.

Manglende ventilering av øvrige rom.

Det registreres ufagmessige utførelser på rørarbeid inne i boligen, hybel og leiligheter.

På befaringdag ble det registrert lekkasje fra Biltemabereder inne i hybel. Dette ble tettet, men det anbefales utskifting av varmtvannsberedere fra Biltema.

Det er byttet til rør-i-rør i boligen.

Avløpsrør i plast.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

VVS anlegg må kontrolleres av autorisert rørlegger og det må påregnes at arbeider på VVS anlegg må utføres. Det anbefales å bytte varmtvannsberedere fra Biltema.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde

Røropplegg ligger åpent i garasje ved leilighet i sokkel.



Varmtvannsbereder og røropplegg på hems, hybel.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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 til bolig er plassert i trapperom til sokkel.

Sikringsskapet til hybel er plassert inne i overskap kjøkken.

Sikringsskapet til leilighet 1. og 2. er etablert i stue, i hver enhet.

Det er montert sikringsskap i garasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

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

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

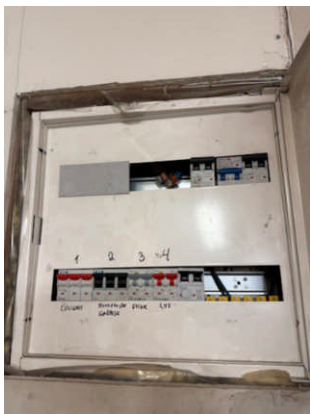
Da det ble bemerkt tegn til ufagmessig utførelse på deler av anlegget anbefales det en elsjekk.

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

Øvrig info:

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

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

Bilde

Sikringsskap i garasje.



Kontakt uten deksel.



Sikringsskap til hybel er installert i overskap kjøkken.

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det er tilstrekkelig med brannslukkere i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringsdag.

De enkelte bygningsdelar 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 oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv.

Det registreres skader, råte og slitasje i kledning.

Råte og skader i trekonstruksjon i vegg.

Tak er dekket med decra takplater. Det registreres en del slitasje i taktekking.

Takrenner i plastbelagt stål. Det registreres bulker og skader i takrenner.

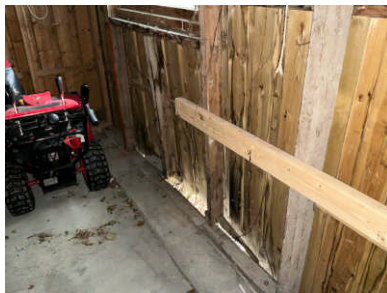
Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Det vil være påregnelig med renovering av garasje.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bilde



Skader i veggkonstruksjon.



Eldre garasjeport fremstår som slitt, utett og med behov for renovering.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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 oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv og støpte murer.

Fasader er utvendig bekledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon i tre, teknet med lakkerte takplater.

Innvendig er garasje bekledd med malte plater på vegger og i himling.

Det er benyttet dampspærre inne i garasje, noe som det ikke anbefales at benyttes i garasje da kondens kan oppstå ved plast. Det anbefales å benytte diffusjonsåpen dampspærre eller en vindsperre slik at konstruksjonen får «pustet».

Det står bolter opp i betonggulv som ikke er sikret eller kappet.

Garasjeportåpner er «innfelt» i himling

Garasjeport er en leddport i stål med portåpner.

Det registreres skader i garasjeport.

Isolert ytterdør til garasjen.

Garasje har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget i garasjen.

Bilde



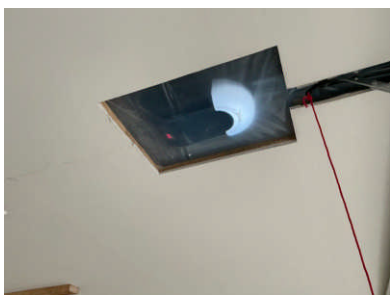
Det er utett/uferdig rundt garasjeport utvendig.



Det registreres plast på innside av isolasjon inne i garasje.



Det er bolter i garasjegulv som stikker opp.



Portåpner er innfelt i himling inne i garasjen.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Garasje oppført over støpte forskalingsblokker og støpt gulv.

Det er oppført garasje i plast med stål/aluminiumskonstruksjon, hvor det i ettertid er bygget trekonstruksjoner rundt.

Utvendig er fasader bekledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon er tekket med lakkerte takplater og det er takrenner i plastbelagt stål.

Isolert ytterdør til garasje og det er leddport i stål med portåpner.

Det er montert strøm i garasje, med byggestrømskap. Det elektriske er utført på en ufagmessig måte.

Det anbefales vedlikehold av garasje.

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget i garasjen.

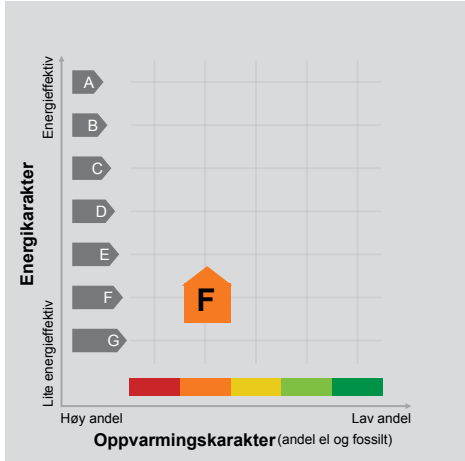
Bilde



Garasje er oppført i trekonstruksjoner over plastgarasje.

ASPHAUGVEIEN 2 - 5057/20/0/129/0/0

Adresse	Asphaugveien 2
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183582879
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-197246
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Luft kort og effektivt**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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





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 med utleiedel
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	261
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: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig 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>)

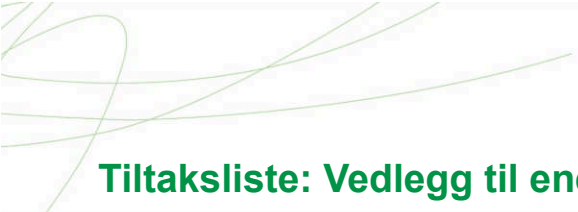
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250160	
Selger 1 navn	
Iris Utstrand	
Gateadresse	
Asphaugveien 2	
Poststed	Postnr
BJUGN	7160
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Rolf Utstrand
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Iris Utstrand
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 69250160

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/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).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 69250160

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iris Utstrand	88077971e0ffd86efa4258 fd2070559b51ec8a85	16.12.2025 12:34:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250160

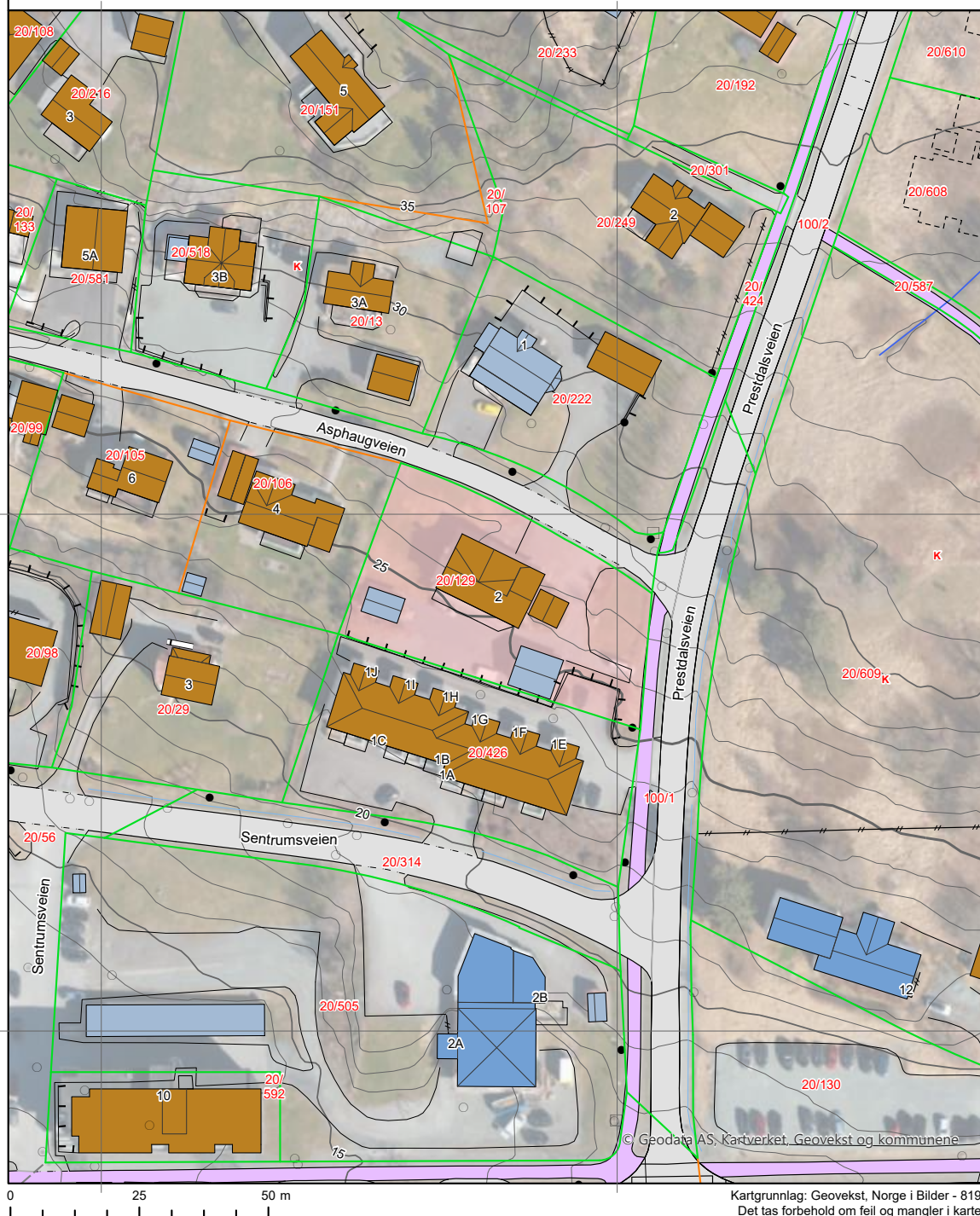
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/20/129/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2025



Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/20/129/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2025



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdseiTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 129	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	305 Botngård øst
Veiadresse:	Asphaugveien 2, gatenr 1020	Valgkrets:	4 Bjugn
	7160 Bjugn	Kirkesogn:	9050304 Bjugn
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	6571 Botngård

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Toa	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.03.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 817,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	5057/20/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kartforretning	Forretning:	15.06.1999	Mottaker	5057/20/129	1 819,1
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	15.06.1999	Avgiver	5057/20/129	-397,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/20/1	397,0
Grensejustering	Forretning:	15.06.1999	Avgiver	5057/20/1	-692,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/20/129	692,8
Skylddeling	Forretning:	04.03.1967	Avgiver	5057/20/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/20/129	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Asphaugveien 2	Bolig	50,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	183582879			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			50,0		50,0				
H01	1		50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Asphaugveien 2	Bolig	10,7		2		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	10,7	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	10,7	Igangset.till.:		04.01.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	10,7	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr / løpenr:	183582879 / 3			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			10,7		10,7		10,7		10,7

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Utstrand Rolf	180756

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	183582887			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

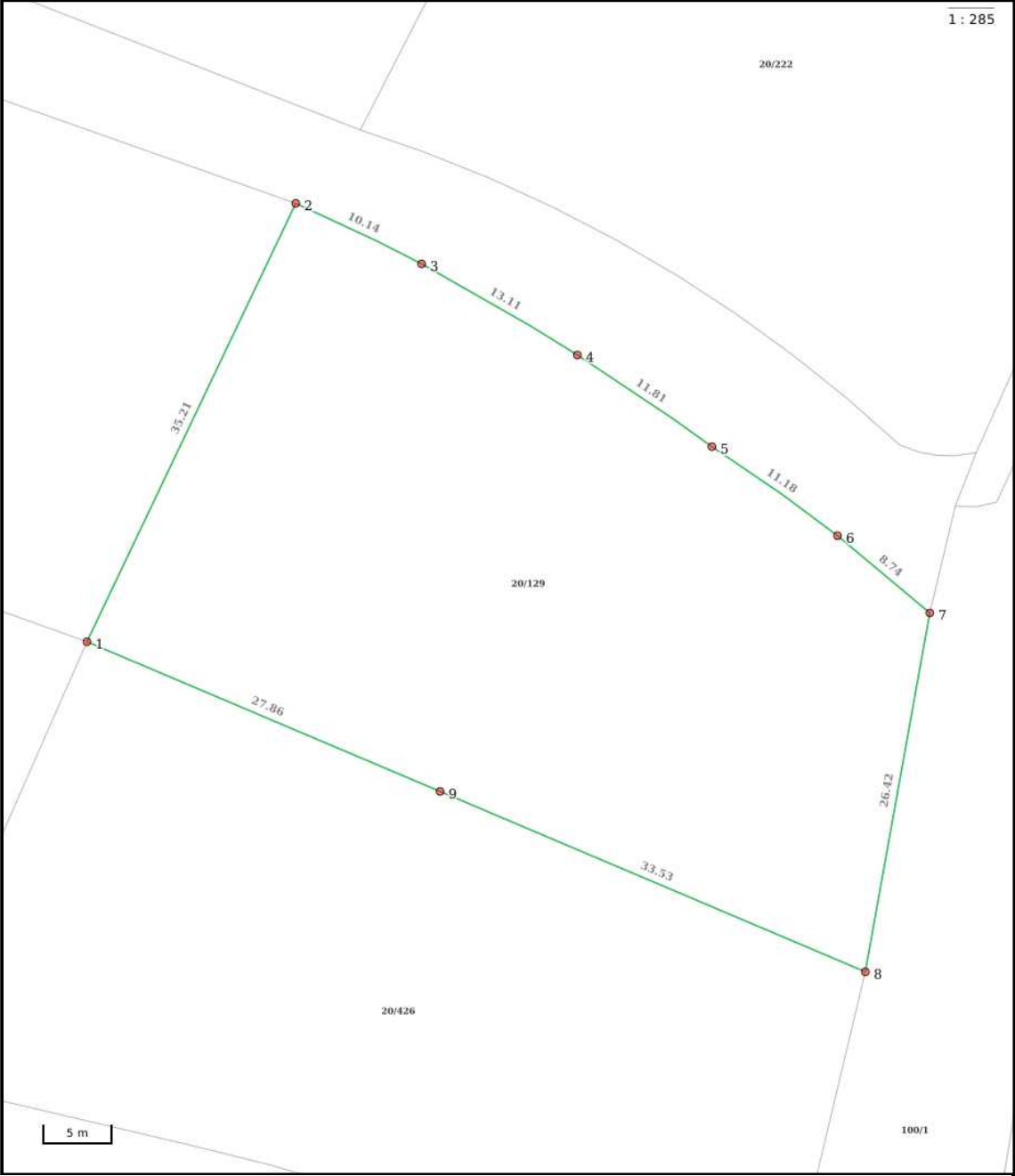
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	Δ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	Δ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

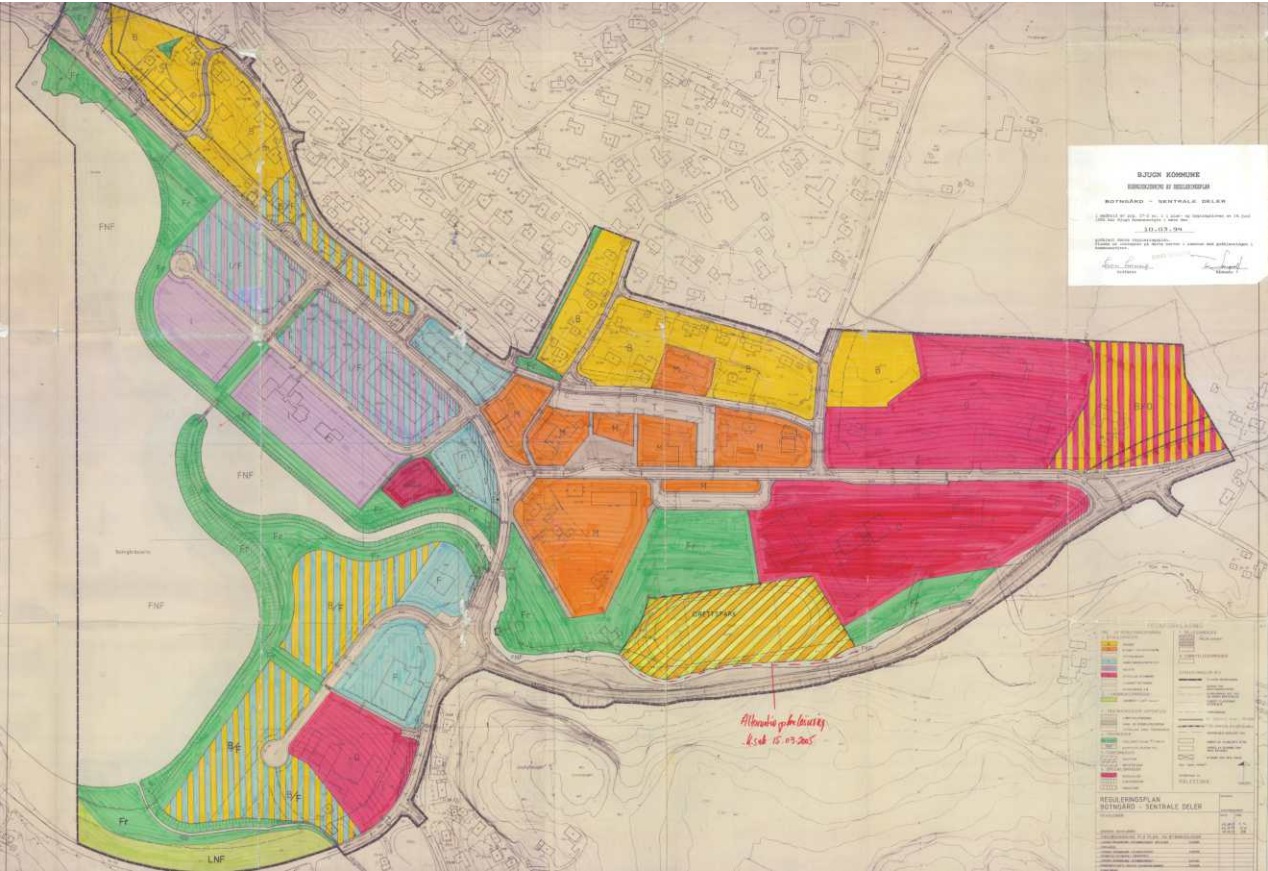
Areal: 1 817,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 071 176,85	540 145,94	35,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 071 209,91	540 158,06	10,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	143,34	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 071 206,40	540 167,57	13,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	184,15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 071 200,88	540 179,46	11,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	184,15	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 071 195,19	540 189,81	11,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	124,36	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 071 189,62	540 199,50	8,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	124,34	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 071 184,67	540 206,70	26,42m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 071 158,34	540 204,47	33,53m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 071 168,45	540 172,50	27,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOTNGARD SENTRUM

§1 GENERELT

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

§2 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav.

- 1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring når dette omfatter mer enn en eiendom, kreves framlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningen(e) i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomstforhold, garasjer og lekeplasser. Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan for ovennevnte områder i enklere byggesaker.
- 1.2 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse.
- 1.3 Utbygging i områder for blandet sentrumsformål (område M) skal skje etter en omsorgsfull detaljering både av bygninger og utearealer. Nybyggingen skal ses i sammenheng med omkringliggende bebyggelse og terreng, og være med på å gi sentrum et tettere og mer bymessig preg.

2. Byggegrenser.

- 2.1 For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse ligge i de regulerte byggegrenser. I områder der byggegrense faller sammen med formålsgrensen mot veg skal bygningene plasseres i denne.
- 2.2 Plan- og bygningslovens §70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i områder for blandet sentrumsformål. (område M)

3. Støysoner

- 3.1 Mellom riksvegen og linje for ekvivalent støynivå må støydempende tiltak iverksettes for boliger.
- 3.2 Mellom riksvegen og linje for maksimalt støynivå må spesielle innredningsmessige tiltak foretas med hensyn til støyømfintlige rom som soverom o.l.

4. Etasjetall/byggehøyder.

- 4.1 Etasjetallet på nybygg skal ikke overstige 2 etasjer med unntak av områder for blandet sentrumsbebyggelse hvor inntil 3 etasjer tillates.
- 4.2 Gesimshøyde for 2 etasjers bygg skal ikke overstige 7 m over eksisterende terreng. Gesimshøyde for 3 etasjers bygg skal ikke overstige 10 m. Takvinkelen skal ikke overstige 40 grader.

5. Parkering/adkomst

- 5.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet (avrundes opp).

Forretninger/kontorer: 1,0 parkeringsplass pr. 50m² gulvflate.

Andre typer bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.

6. Ubebygde areal/boder

- 6.1 Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær høyere enn 5 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.
- 6.2 Kiosker, utsalgssboder, transformatorboder o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

7. Overflater

- 7.1 Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år kan av bygningsrådet kreves gitt fasademessig utstyr. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse.

§3 OMRÅDER FOR BOLIGER

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 0,4.

§4 OMRÅDER FOR BLANDET SENTRUMSFØRMÅL, BOLIGER OG FORRETNINGER/KONTORER

1. I området skal oppføres bygninger for forretninger, kontorvirksomhet, service- og mindre håndverksbedrifter som ikke er til sjenanse for boligene samt boliger med tilhørende anlegg.
2. Nye boliger i områdene skal i størrelse, form og materialvalg harmonere med eksisterende bygninger.
3. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 0,5.

§5 OMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTORER

1. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer etc.
2. Bygningsrådet kan innenfor området tillate etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet.
3. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 0,4.

§6 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

1. I områdene kan forretninger o.l. tillates etablert i 1. etasjes plan.
2. Boliger kan oppføres/innredes når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, som vaktmesterbolig o.l.
3. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 0,2.

§7 OMRÅDER FOR INDUSTRI

1. I områdene skal det oppføres bygninger for lettere industri, service- eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager. Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området og påse at ulike typer bedrifter tilpasses hverandre. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre industriområder.
2. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 40% av tomtens areal, inklusive lagring under tak.
3. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring.

§8 OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

1. I områdene skal anlegges kjørevege, fortau, gang- og sykkelveger, bussoppstillingsplasser, torg, gågate, parkeringsplasser som vist på planen.
2. Område T skal benyttes til parkering.
3. Bestående trebeplantninger i gatene skal bevares.

§9 FRIOMRÅDER.

1. Områdene skal benyttes som parker, idrettsanlegg og leikeplasser som vist på planen.
2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.
3. **For området avsatt til kombinert formål friområde/spesialområde ishall vest for Botngård skole, kan det føres opp hall eller overbygg som muliggjør innendørs idretts- og fritidsaktiviteter. Slik bygning eller konstruksjon kan ha tilstrekkelig størrelse og høyde til å ivareta aktuelle formål.**

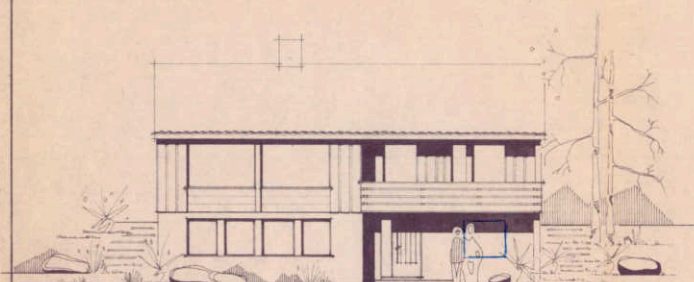
§10 SPESIALOMRÅDER

1. På område for renseanlegg kan nødvendige bygninger og andre installasjoner som er nødvendige for driften oppføres. Området skal gis en parkmessig behandling.
2. Frisiktsoner kan ikke bebygges. Terrengmessig behandling av områdene og evt. beplantning må tilfredsstille kravene til sikt i henhold til vegnormalene.

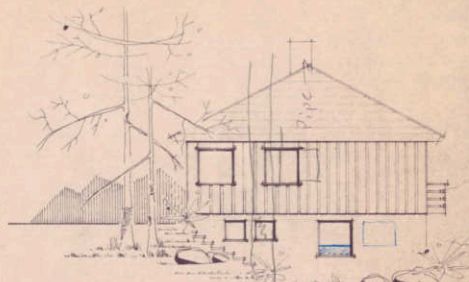
Bjugn 14.02.2005

Godkjent 15.03.2005
av Bjugn kommunestyre

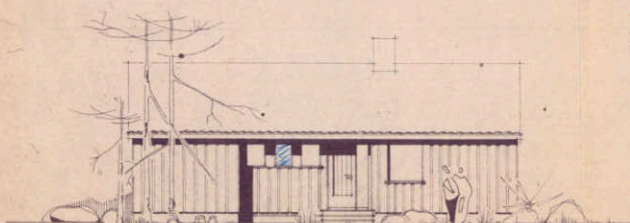
TYPE 10



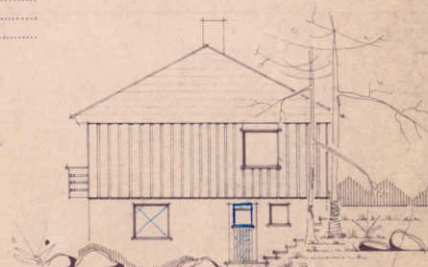
FASADE C MOT.



FASADE D MOT.



FASADE A MOT.



FASADE B MOT.

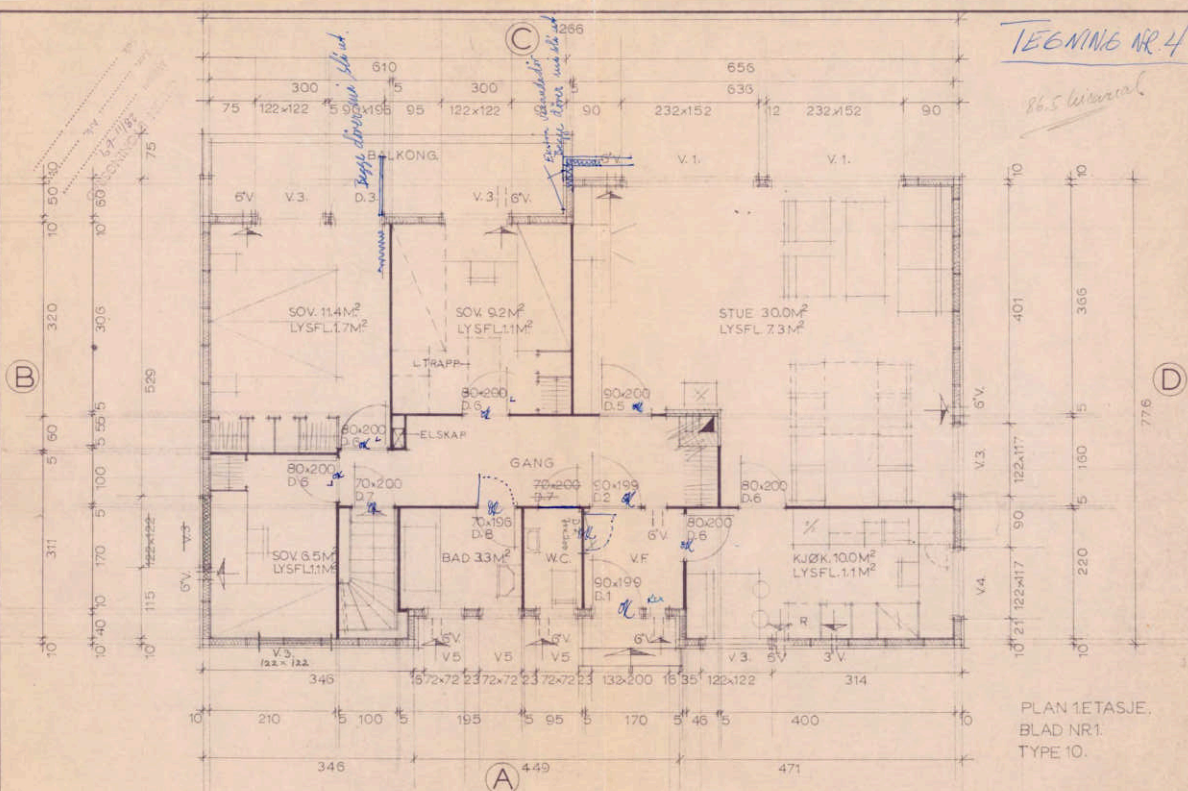
BYGNINGSRÅD
Møttott 28/10-49
Juni 1950
Suk

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1964

BYGGERE	
BRØDRENE FJØGSTAD	M. 100
SANDNES	1004
708-67	18-74-101

TEGNING NR. 4

86.5 m²



MÅLSETTING AV VEGGERDØRER OG VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. dr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

TBH.	SANDNES	1/5	30/867	CF	M 190	BYGGERE
					TEGN. NR. A-30-1011.	

BJUGN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

INDRE BJUGN, den 15. april 1970

Jnr.

Sak

FERDIGATTEST

(bygn.lovens § 99)

Byggherre: Trymme Astad, Bjugn

Byggemelder:

Ansvarshavende:

Arbetssted: Bjugn

Arbeidets art: Oppføring av bolig med lydløshet i konstruksjonen

Byggegrunn: fast grunn

Bygget har en grunnfl. på 2293 m²

" " " boligflate 134 "

" " " 1 piper med tilsammen 1 ildsteder.

" " " montert sentralfyringsanlegg, oljekaminer, peiser, ovner etc.

I bygget er det 1 leiligheter med 5 rom inkl. kjøkken

" " " " " " " " "

" " " " " " " " "

" " " 1 hybelleil. " 3 " " "

" " " 2 bad og 2 w. c.

" " " innredn. av sokkeletg. loft, full- eller delvis utg. av kjeller etc.

Bygget har vanntilf. fra off. ledning, felles vannanl., grunnvannspumpe, brønn m. el. pumpe, brønn u. pumpe, bekk etc.

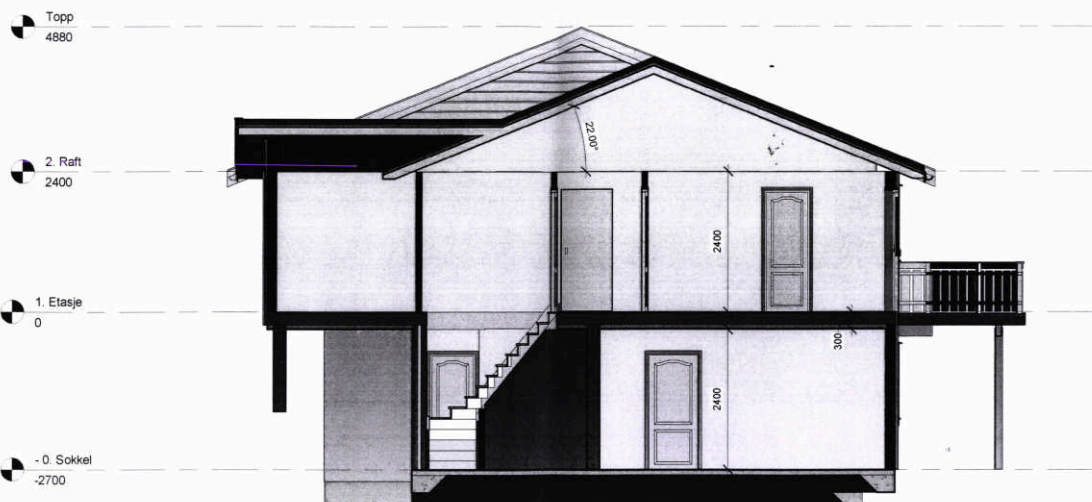
" " " avløp til off. kloakk. synkesystem etc.

Merknader:

Arbeidet godkjennes/godkjennes delvis og bygget kan tas i bruk/gis midlertidig brukstillatelse.

Trymme Astad
Kommuneteknikeren i Bjugn
Bygningskontrollen

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Bygghuset Arild Uthaug ikke medvirker i.



1 Section YY
1 : 50

No.	Revisjon pr ark	Dato

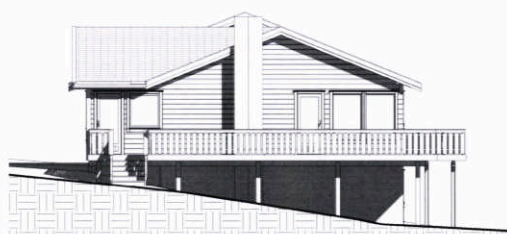


TEKNIKANSV. Rolf Utstrand	Utstrander på Bygghuset Arild Uthaug
BYGGEPÅSS Asphaugveien 2	Uthaugveien 470
G nr 129	20 / 129
KOMMUNE Bjugn Kommune	7142 Uthaug
	Tlf 47452125
	ariduthaug@gmail.com

TEGN ANVOLD	REVISJON PROJEKT	MAK
Snitt		1 : 50
Bolig Asphaugveien 2		
ARKITEKT	DATE	TEGN
	18.12.2017	A. Uthaug
PROJEKT NR	TEGN NR	A111

18.12.2017 21:10:08

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Bygghuset Arild Uthaug ikke medvirker i.



1 Fasade 1
1 : 100



2 Fasade 2
1 : 100

No.	Revisjon pr ark	Dato



UTLÅNSHVER	Rolf Utstrand
BYGGEPÅSS	Asphaugveien 2
D. NR. 10	20 / 129
KOMMUNE	Bjugn Kommune

TEGN. HVERD	Fasade 1 + 2
TEGNER	Bygghuset Arild Uthaug
ARBEIDST	Bolig Asphaugveien 2
DATE	18.12.2017
TEGN.	A. Uthaug
PROJEKT NR.	A110
TEGN. NR.	A110

18.12.2017 10:22:23

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Byggmester Arild Uthaug ikke medvirker i.



1 Fasade 3
1 : 100



2 Fasade 4
1 : 100

No.	Revisjon pr ark	Dato



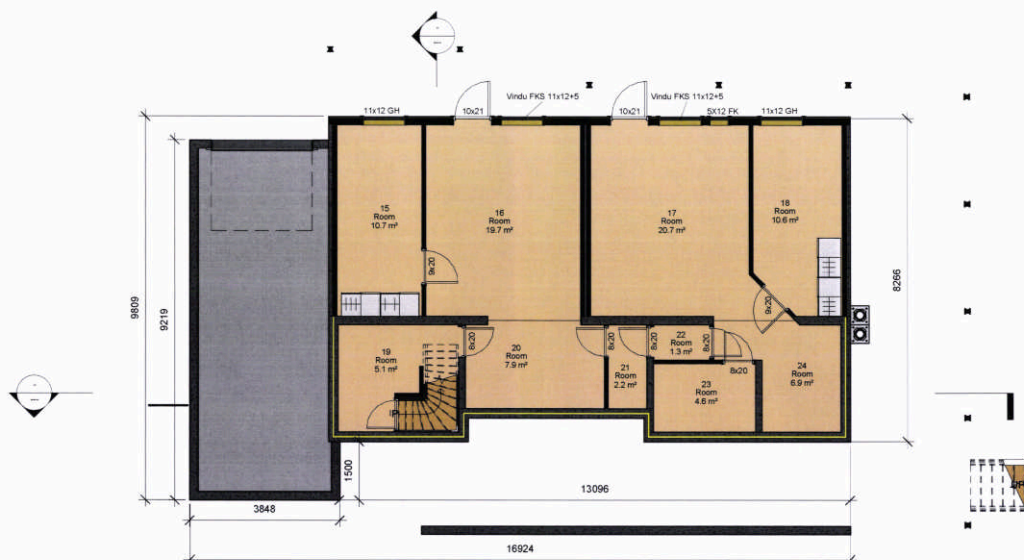
TEKNA-SHIFTER	Rolf Utstrand
BYGGEPLASS	Asphaugveien 2
G. nr. 129	20 / 129
KOMMUNE	Bjugn Kommune

Uthaugen
Byggmester Arild Uthaug
Uthaugen 475
141 Uthaug
Tlf. 40 80 12 12
arid@uthaug.no

TEKN. INNHOLD	REVISJON PROJEKT	SKAL
Fasade 3 + 4	1	100
PROJEKT	Byggmester Arild Uthaug	
ARKITEKT	18.12.2017 A. Uthaug	TEKN. NR. A109

18.12.2017 10:31:03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Byggmester Arild Uthaug ikke medvirker i.



1 - 0. Sokkel
1 : 75

No.	Revisjon pr ark	Dato



TILTAKSHAVER	Rolf Utstrand
BYGGEPÅS	Asphaugveien 2
G NR NR	20 / 129
KOMMUNE	Bjugn Kommune

TEGN RVNOLD	Underetasje	REVISJON PROSJEKT	1 : 75
TEGN	Bolig Asphaugveien 2	PROSJEKT NR	A101
ARHITEKT	18.12.2017 A. Uthaug	TEGN NR	

18.12.2017 21.05.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Byggherren Arild Uthaug ikke medvirker i.



1 1. Etasje
1 : 75

No.	Revisjon pr ark	Dato



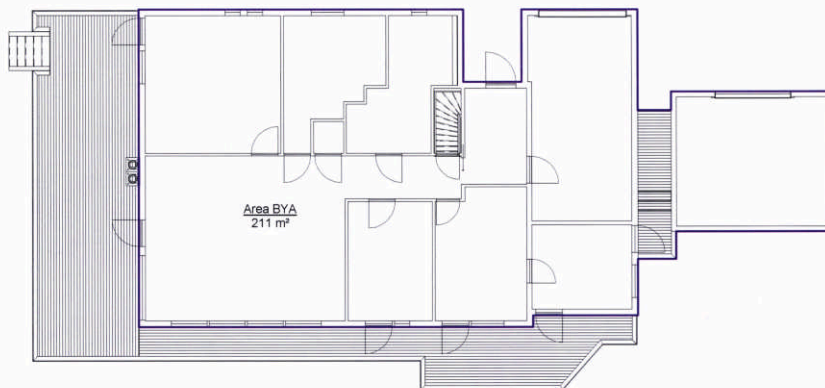
TEKNIKSHVER	Rolf Utstrand
BYGGEPASS	Asphaugveien 2
G-NR. NR.	20 / 129
KOMMUNE	Bjogn Kommune

Uthaugen av
Byggherren Arild Uthaug
Uthaugen 475
7141 Uthaug
Tlf. 47 82 22 22
arid.uthaug@gmail.com

TEK. DRIFOLD	1. Etasje	REVISJON PROJEKT	BNL
PROJEKT	Bolig Asphaugveien 2		1 : 75
ARKITEKT		DATE	18.12.2017
		TEK. NR.	102
		PROJEKT NR.	A102

18.12.2017 21.08.29

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Byggmester Arild Utthaug ikke medvirker i.



1. Etasje
1 : 100

$$\% \text{ BYA} = 211 / 1818 \times 100 \% = 11 \%$$

No.	Revisjon pr ark	Dato

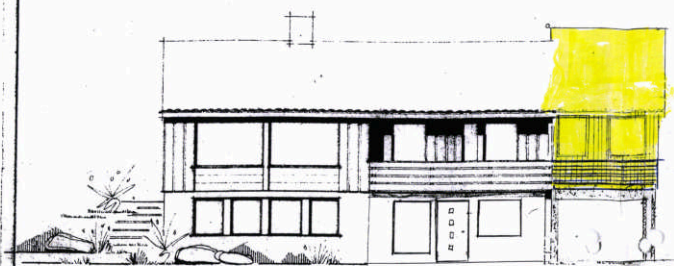


TELTAKSHAVER	Rolf Utstrand
BYGGKLASSE	Asphaugveien 2
Q NR. NR	20 / 129
KOMMUNE	Bjugn Kommune
Utstrander av Byggmester Arild Utthaug Utthaugveien 4/5 142 Utthaug Tlf. 47 43 02 72 arid@arid.no	

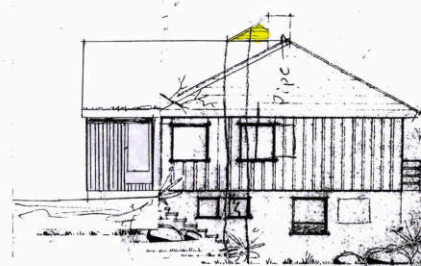
TEGN. INNHOLD	REVISJON/PROJEKT	SKAL
Arealplan BYA		1 : 100
PROJEKT	Bolg Asphaugveien 2	
ARKITEKT	DATO	TEGN.
	18.12.2017	A. Utthaug
	PROJEKT NR	TEGN. NR
	A106	

18.12.2017 10:28:59

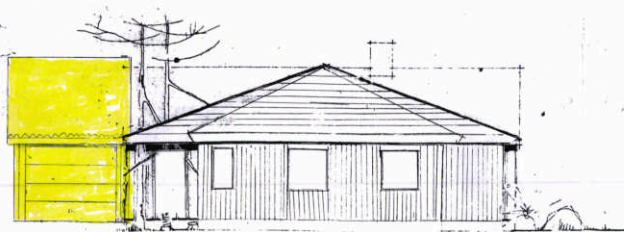
TYPE 10



FASADE (C) MOT.

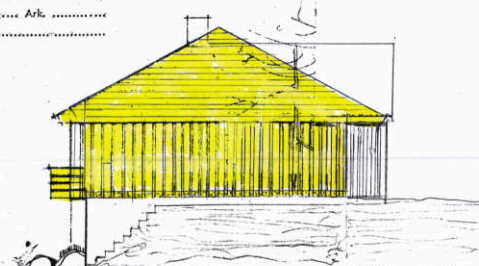


FASADE (D) MOT.



FASADE (A) MOT.

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt
Jnr. Ark.
Sak



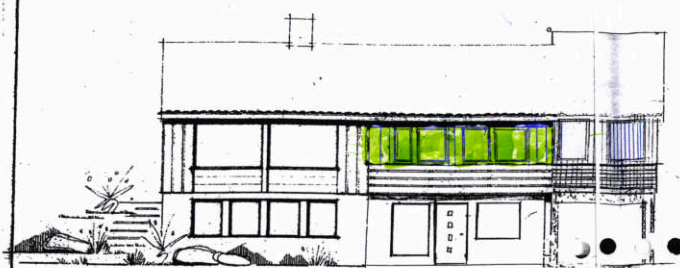
FASADE (B) MOT.

Utbetegnelse.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Nr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES	M. 1000	BYGGESKILL
		TEGN. NR. 1000-1000-1000

TYPE 10



FASADE (C) MOT: S



FASADE (D) MOT: V

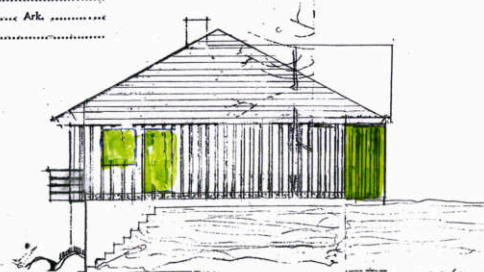


FASADE (A) MOT: N

E-1

ASPHÅNGVEIEN 2,
7160 ØJUGU

BJUGN EYGNINGSRÅD
Mottatt
Jmt.
Sak



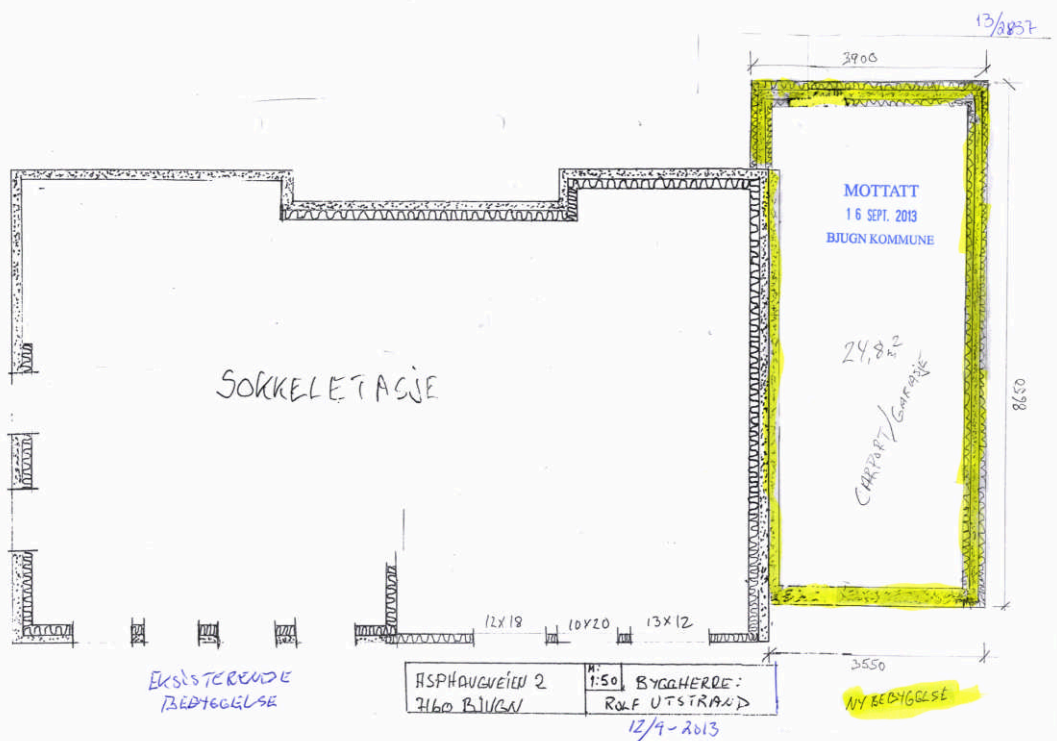
FASADE (B) MOT: Ø

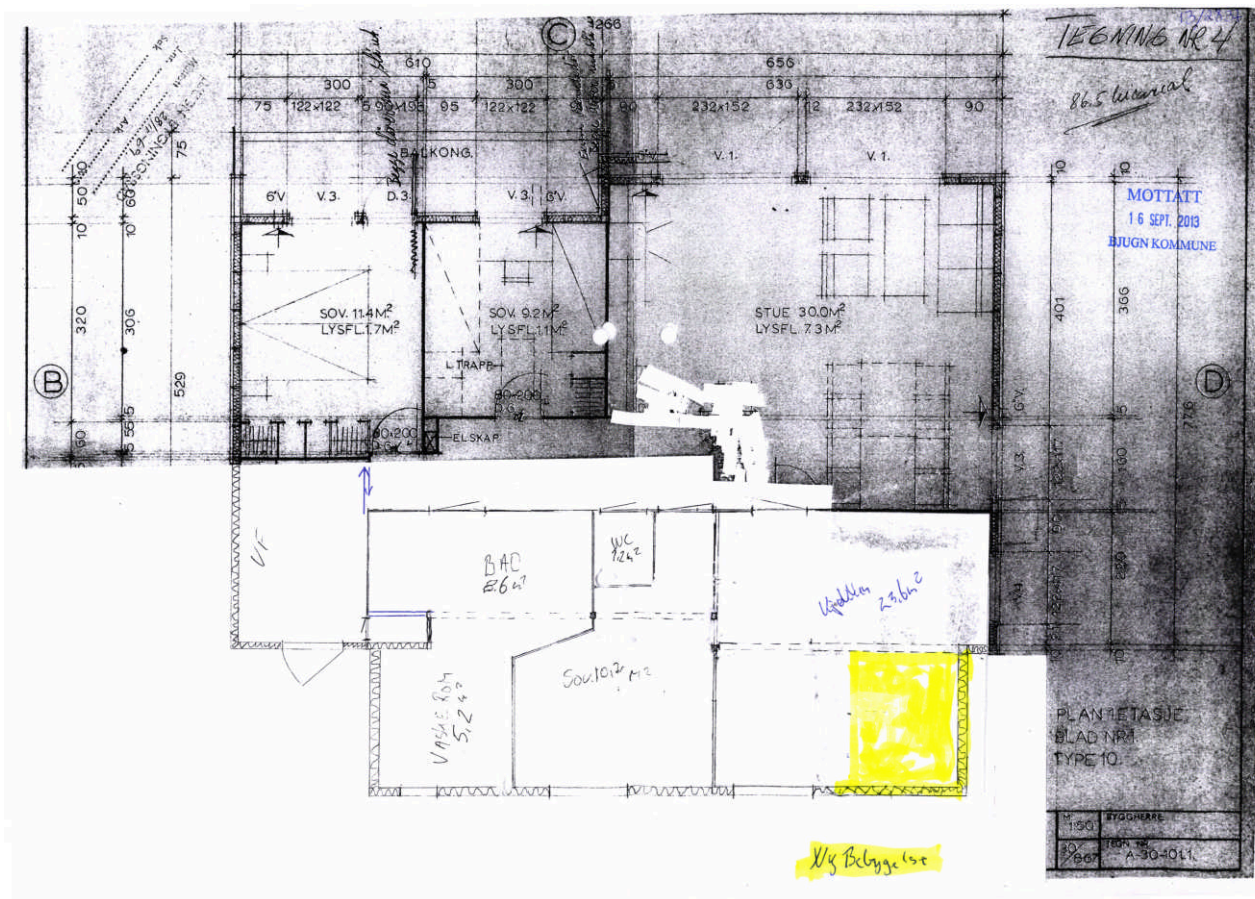
Utgangspunkt

BRODRENE FJOGSTAD	1/2	BYGNINGSRÅD
SANDNES		
CEGELSTAD		

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, str. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 8 av 12-5-1961

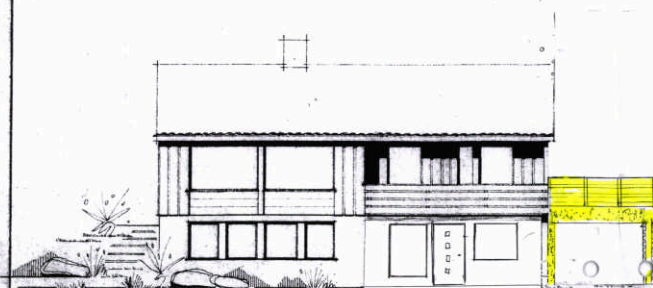




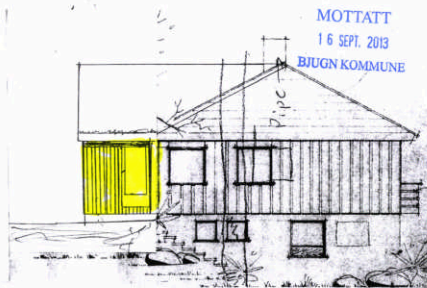


TYPE 10 13/2887

MOTTATT
16 SEPT. 2013
BJUGN KOMMUNE

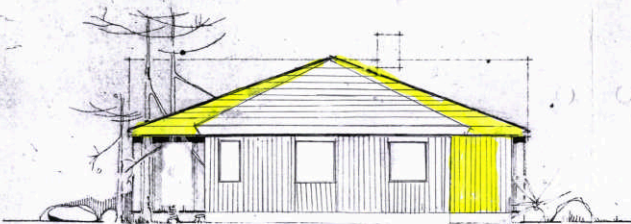


FASADE C MOT.



FASADE D MOT.

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 28/10/13
Jnr. Ark.
Søkt



FASADE A MOT.

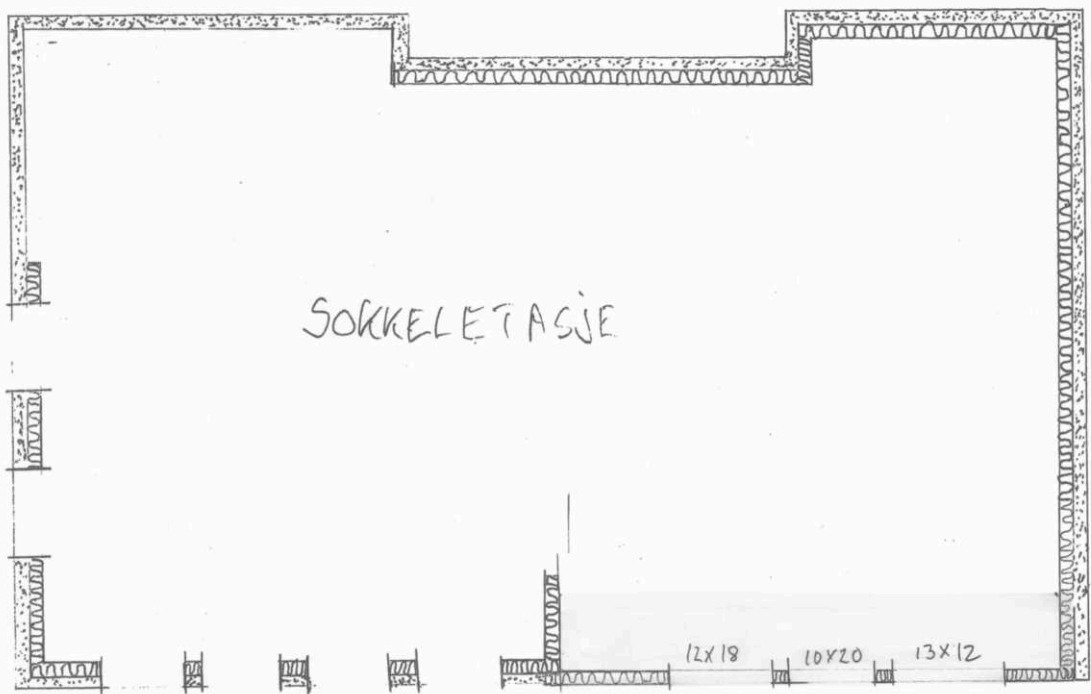


FASADE B MOT.

Ny tilleggelse.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

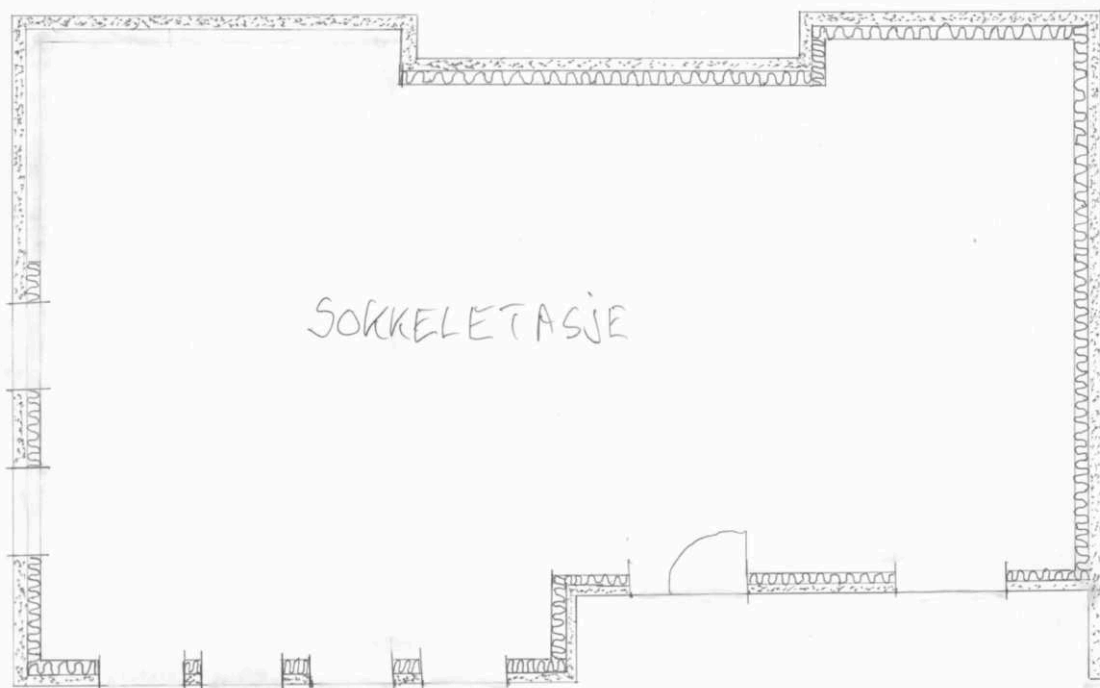
BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES	M. 1/101	BYGGHERRE	
		TEK. NR.	700.671 B - 10.1013



SOKKELETASJE

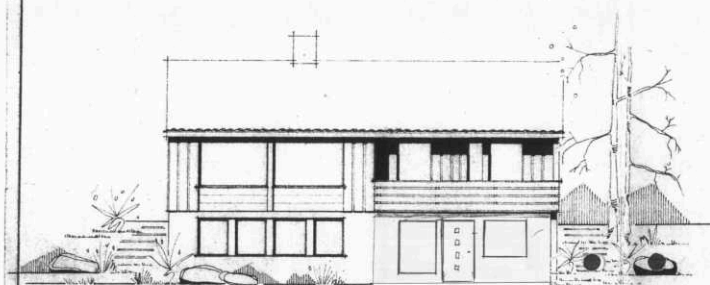
NY BEDYGGELSE

ASPHAUGVEIEN 2	M: 1:50	BYGGERE:
7160 BJØRN		ROLF UTSTRAND

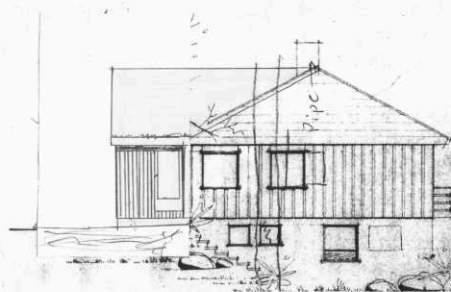


ASPHAUGVEIEN 2	M. 1:50	BYGGERE:
7160 BJØRN		

TYPE 10



FASADE C MOT.



FASADE D MOT.



FASADE A MOT.

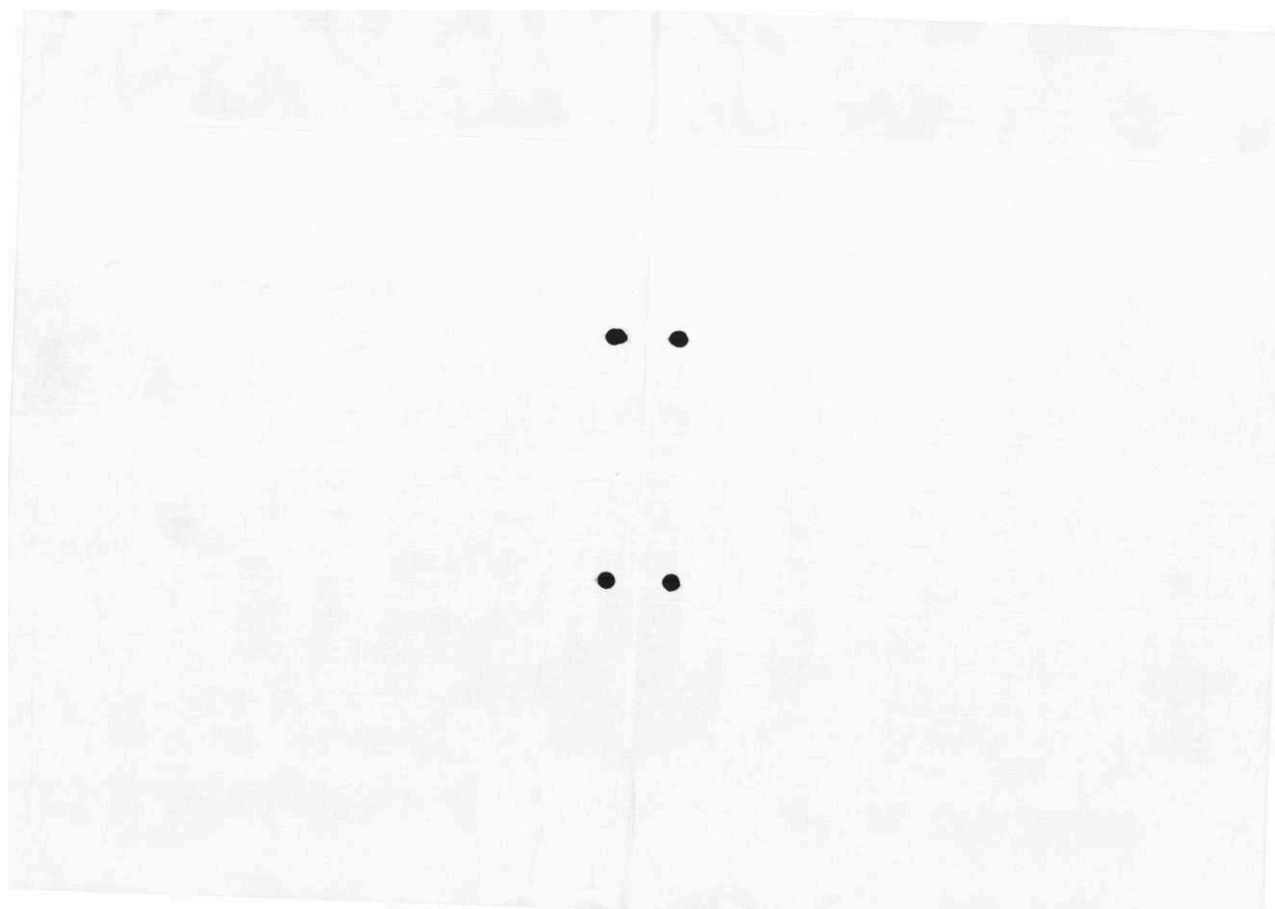


FASADE B MOT.

BJUGN BYGNINGSRÅD
Møtelt 28/11-69
Jnr. Ark.
Sak

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRODRENE FJØGSTAD SANDNES	1:500	BYGGHERR
		TEGN. NR. 703-672 E-70-1014





Ferdigattest

Jfr. plan og bygningsloven av 27. juni 2008 §21-10

Er gitt for tiltak på eiendom:

Adresse	Gnr/Bnr.	Fnr.	Snr.
	20/129		

Ansvarlig søker: Rolf Utstrand

Tiltakshaver: Rolf Utstrand

Tiltakets art: tilbygg til bolig

Vedtak fattet av:	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
Bjugn kommune, ved rådmannen	03.06.2014	14/104

Ferdigmeldt

Dato:	av:
04.11.2015	Rolf Utstrand

- Tiltakshaver har levert erklæring om at tiltaket er ferdigstilt jfr. tillatelsen.

Bjugn 06.11.2015

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Ferdigattest

Jfr. plan og bygningsloven av 27. juni 2008 §21-10

Er gitt for tiltak på eiendom:

Adresse	Gnr/Bnr.	Fnr.	Snr.
	20/129		

Ansvarlig søker: Rolf Utstrand

Tiltakshaver: Rolf Utstrand

Tiltakets art: tilbygg til bolig

Vedtak fattet av:	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
Bjugn kommune, ved rådmannen	05.06.2012	12/92

Ferdigmeldt

Dato:	av:
04.11.2015	Rolf Utstrand

- Tiltakshaver har levert erklæring om at tiltaket er ferdigstilt jfr. tillatelsen.

Bjugn 06.11.2015

Med hilsen

Kjell Vingen
enhetsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

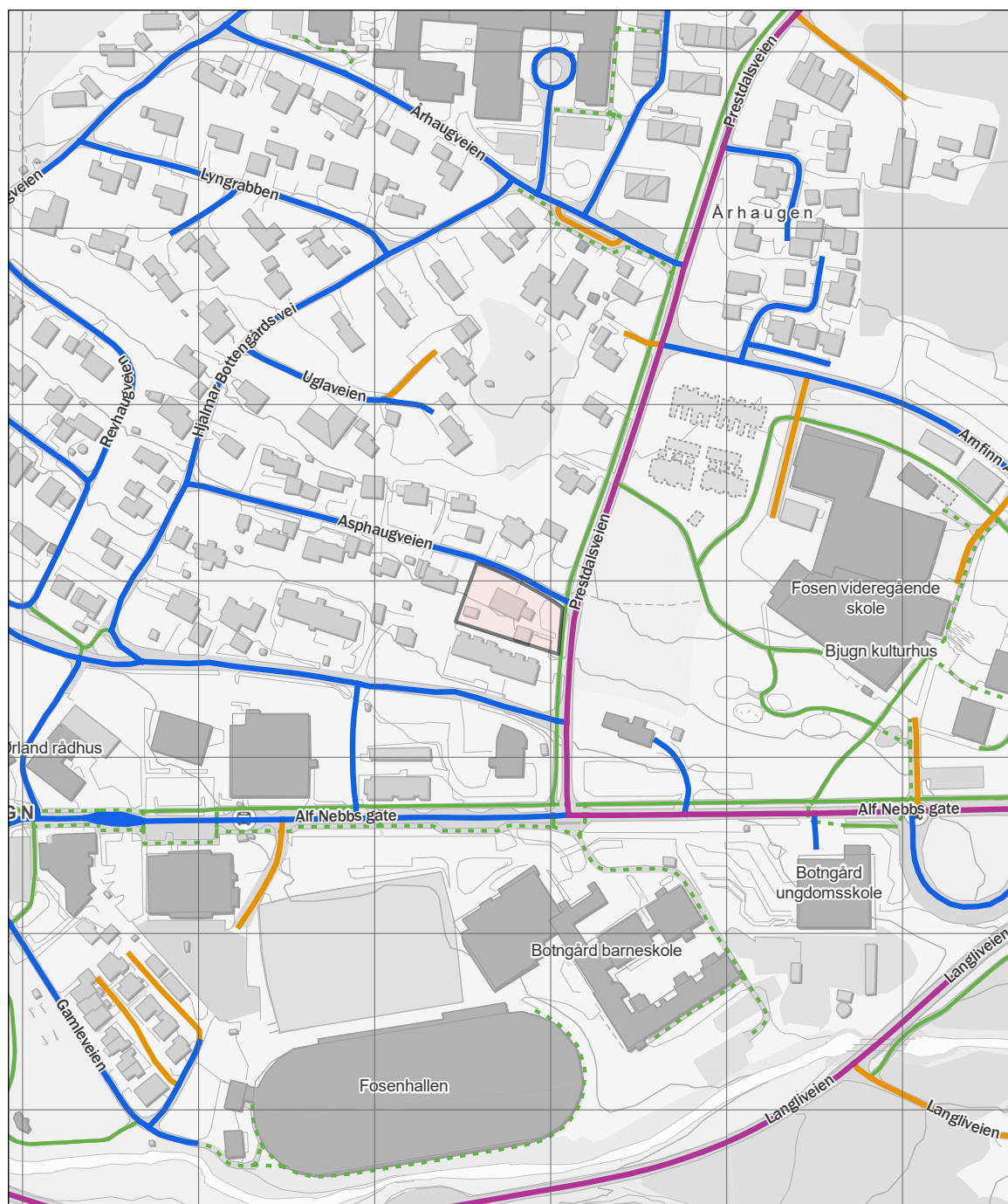
Kommune: Ørland

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/129/0/0

Adresse: Asphaugveien 2, 7160 BJUGN

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05/11/2025



Nr. 531 B.
 Baardsen & Co., Halden.
 10-65.

203
 4-3-62

Skylddelingsforretning

Lør.-dag, den 10. desember 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Botngården

g.-nr. 20 br.-nr. 1 av skyld mark 1,09 i Bjugn herred. Forretningen er forlangt av Johan P. Wasskog

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ Som selger: Johan P. Wasskog. Som kjøper: Bjugn kommune v/ordfører Alf Nebb.

Som skylddelingsmenn: Erling Stabben, Johan Sæter og Ivar Johns en.

Mennene valte til formann Ivar Johnsen

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

1. Areal: Dyrket jord 1,6 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1,6 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Merket tar til ved tidligere nedsatt s tein i grenselinje mellom "Bakkebu", gnr.20 br.nr.106 og "Nedre Haugteig", gnr.20 br.nr.29. Går så i sydlig retning 23,5 m til nedsatt stein ved fylkesvegen Botngård-Ekseth. Vinkler så i nord-østlig retning og følger fylkesvegen 49,0 m til nedsatt s tein. Vinkler så i nord-vestlig retning 2,5 m til nedsatt stein. Vinkler så i nordlig retning 27,5 m langs fylkesvegen til ned-

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

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

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

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

-satt s tein. Vinkler så i nord-vestlig retning 37,5 m til ned-
satt stein. Vinkler så i sydlig retning 42,4 m til utgangspunktet.

Det vises forövrig til ve dlagte Målebrev av 22/11-1966.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

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

Nei.

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

Ja.

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

Byggetomt.

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

Nei.

Det bevitnes:

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

Intet felles kap.

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,09

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 56 dekar, naturlig eng og

kulturveite dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 150 dekar.

I alt 206 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "T8a"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen.

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

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

Vi har bestemt at **Ivar Johnsen, Indre Bjugn** skal besøge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ivar Johnsen
Ivar Johnsen

Erling Stabben
Erling Stabben.

Johan Sæter
Johan Sæter.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

..... formann

..... sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyrets formann har under
dok. nr. B 126 167 behandlet i skyldetingen,
.....

Trondheims den 13/2 1967

..... formann

For Fylkeslandbruksstefen

Andreas B. B. B.

Fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

Jnr.	15/96
Målebrev nr.	

MÅLEBREV

Kommune: BJUGN

Over Gnr.1118 Bnr. 1

År 1993 fra 04.08 til 04.08 ble det med hjemmel i delingsloven av 23.juni 1978, nr. 70 med endringer av 5.juni 1981 - holdt kartforretning over Fv118 parsell Botngård - Brulia

De eiendommer som grenser til er følgende:

Gnr.20 Bnr.130
Gnr.20 Bnr.129
Gnr.20 Bnr.222
Gnr.20 Bnr.426
Gnr.20 Bnr.437
Gnr.20 Bnr.457

Forretningen er rekvirert av vegsjefen i Sør-Trøndelag.
Bestyrer av forretningen: Anne Irene Enge

Sted	dato	OPPMÅLINGSSJEFEN I BJUGN
<i>BJUGN</i>	04.07.96	<i>Reidar Enge</i> - Oppmålingssjef -

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysningsstempel

Fosen Sørenskriverembete

Reg. 16 AUG. 1996

Dagboknr. 3812



Doknr: 3812 Tinglyst: 16.08.1996 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVSKART

Gnr.1118 Bnr.1

Repr.koordinater	X = 642647.12	Y = -44513.59	Z
Koordinatsystem	NGO	Kartblad:	CG134-1-9
Målestokk	1:1000	Areal:	1845.05 m ²

AREALBEREGNING:

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.

K138	642584.83	-44527.34				
K137	642610.40	-44528.00	25.58	398.35		
K4	642624.50	-44528.00	14.10	.00		
K3	642654.90	-44522.87	30.83	10.63		
K117	642681.17	-44519.93	26.43	7.10		
K31	642689.02	-44518.61	7.96	10.61		
K13	642692.98	-44517.35	4.16	19.64		
K36	642722.58	-44506.39	31.56	22.58		
K92	642703.73	-44499.19	20.17	176.77		
K91	642634.73	-44512.31	70.24	211.96	-275.50	-2.25
93104	642616.33	-44514.18	18.49	206.43		
93103	642603.46	-44514.32	12.87	200.73		
93102	642595.51	-44514.25	7.95	199.46		
93101	642579.98	-44514.64	15.53	201.58		
93100	642571.66	-44513.97	8.34	194.90		
K138	642584.83	-44527.34	18.76	349.52		

Areal = 1845.05 m ²						



MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
Kommune Bjugn		J.nr. 82/82
Målebrev nr. Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	20	129	
	Bruksnavn/adresse		
	Ellebo		
Areal	1819.1		

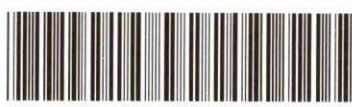
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	15.06.1999
Rekvirent	Bjugn kommune
Bestyrer	Anne Jorunn Byggstøyl
Forretning	Nytt målebrev over eiendommen gnr.20, bnr.129, eier Arnfinn E. Astad p.g.a feil på tidligere målebrev. Dette målebrev erstatter målebrev tinglyst 21.01.1983 med dagboknr.00336.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjugn	15.06.1999	Bjørnar Groven	Anne J. Byggstøyl

GAB Registreringsstempel  Doknr: 2576 Tinglyst: 01.07.1999 Emb. 063 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel Fosen Sørenskriverembete Reg. 1 JULI 1999 Dagboknr. 2576
--	---

Påtegninger (rettelser o.l.)

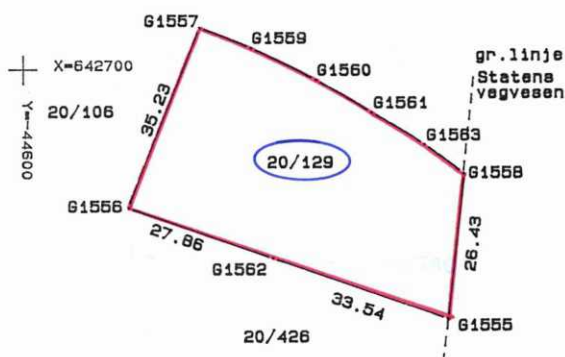
På målebrev som skal erstatte målebrev tinglyst 21.01.1983 med dagboknr.00336 rettes teksten til:

Ved grensejustering overføres fra gnr.20, bnr.1 til gnr.20, bnr.129 : 692,8 m2.
 Fra gnr.20, bnr.129 overføres til gnr.20, bnr.1 : 397 m2

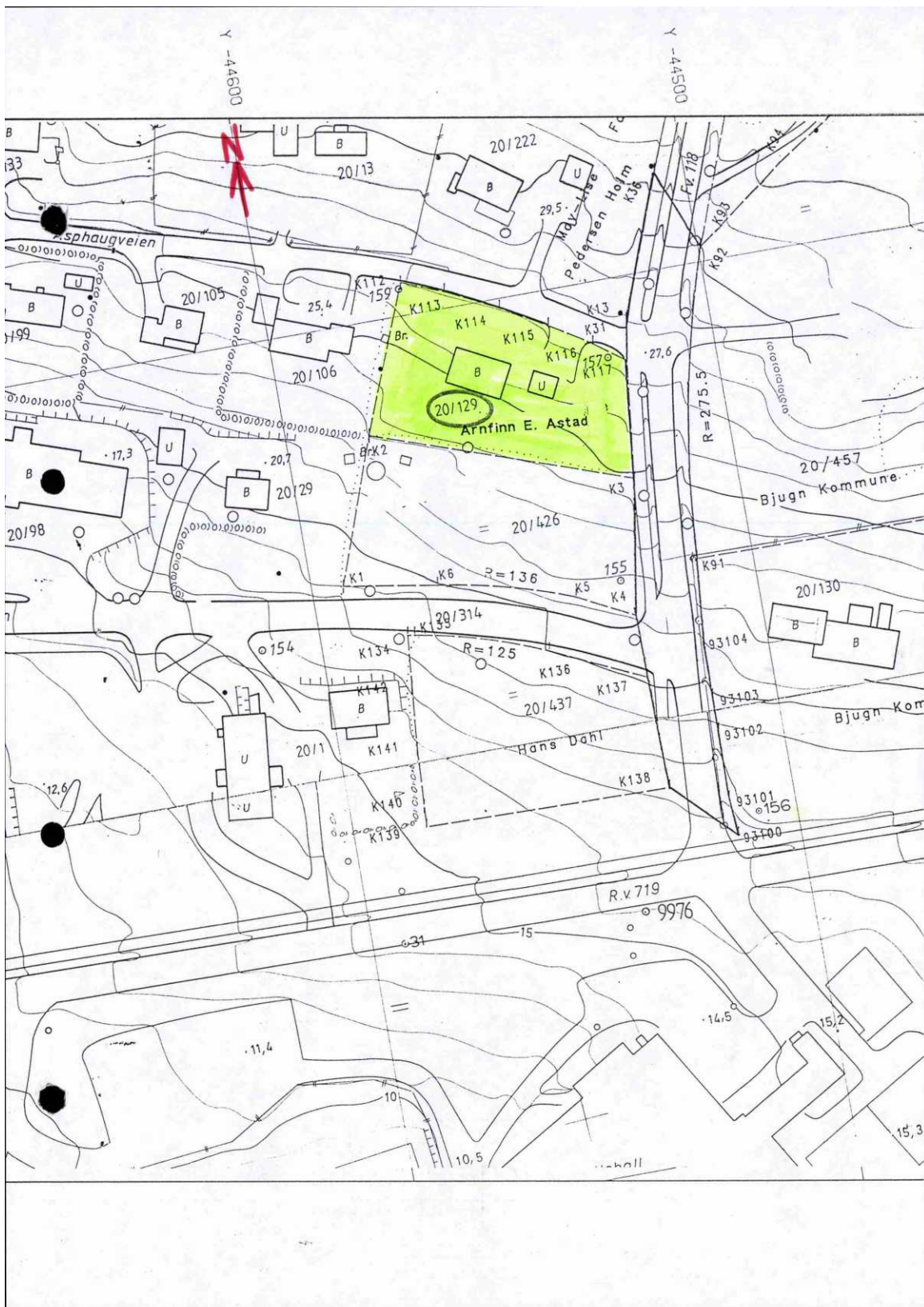
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

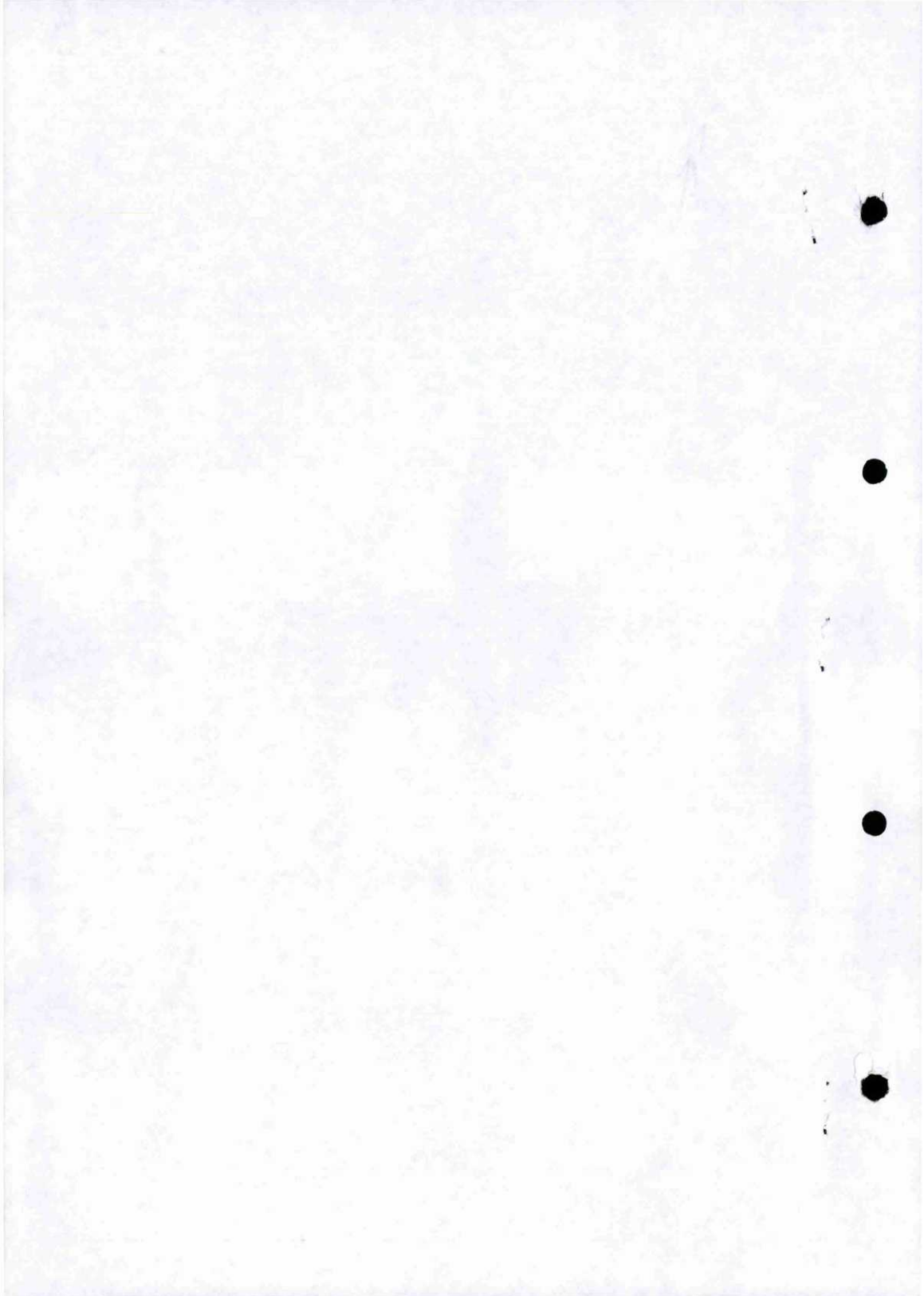
20 129
642681 -44550 82/82
CG134-1-01 x
1: 1000 1819.1

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
G1555	Gkj bolt jord	642654.90	-44522.87	33.54	
G1562		642685.87	-44554.57	27.86	
G1556	Gkj bolt jord	642674.98	-44580.90	35.23	
G1557	Gkj bolt jord	642707.72	-44567.89	10.14	143.40
G1559		642703.96	-44558.48	13.12	184.20
G1560		642698.11	-44546.74	11.82	184.20
G1561		642692.14	-44536.54	11.19	124.40
G1563		642686.31	-44527.00	8.74	124.40
G1558		642681.17	-44519.93	26.43	







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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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 boligkjøperforsikringen, 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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


Rett 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: 69250160

Adresse: Asphaugveien 2, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 129, 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 24.12.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

