

Ryggaveien 61

Innhold

5

Velkommen til Ryggaveien 61

8

Nøkkelinformasjon

30

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til Ryggaveien 61!

Velkommen til

Ryggaveien 61



Flott opparbeidet tomt

Stilren og innholdsrik familiebolig med 4 sov-Stor solrik tomt-2 bad-Stor dobbelgarasje med hems-Nydelig utsikt

Velkommen til Ryggaveien 61!

Dette er en lekker og innholdsrik familiebolig plassert i landlig og meget barnevennlig område. Huset holder veldig god standard og fremstår som stilren og moderne.

Boligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, gang, trapperom, soverom/kontor, vaskerom, bad, kjøkken og stue.

2.etg: Gang, wc-rom og 3 soverom.

Kjeller: Gang, bad, teknisk rom/bod og kjellerstue.

På tomten står det en stor dobbelgarasje på ca 60 kvm over 2 etasjer med mye potensial.

Stor tomt på ca. 1 325 kvm med gode solforhold og vakker utsikt.

Eiendommen ligger i et barne- og familievennlig område med spredt boligbebyggelse i naturskjønne omgivelser.

En flott plass hvor barna kan vokse opp med frihet rundt seg, samtidig som det er kort vei til Brekstad sentrum.

Dette er en eiendom som absolutt bør oppleves!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners!

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegninger

Ryggaveien 61

Prisantydning	5 100 000
Omkostninger	128 590
Totalpris	5 228 590

Bruksareal	309 m ²
BRA-i	206 m ²
BRA-e	103 m ²
TBA	58 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 325 m ²
Byggeår	1952





Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

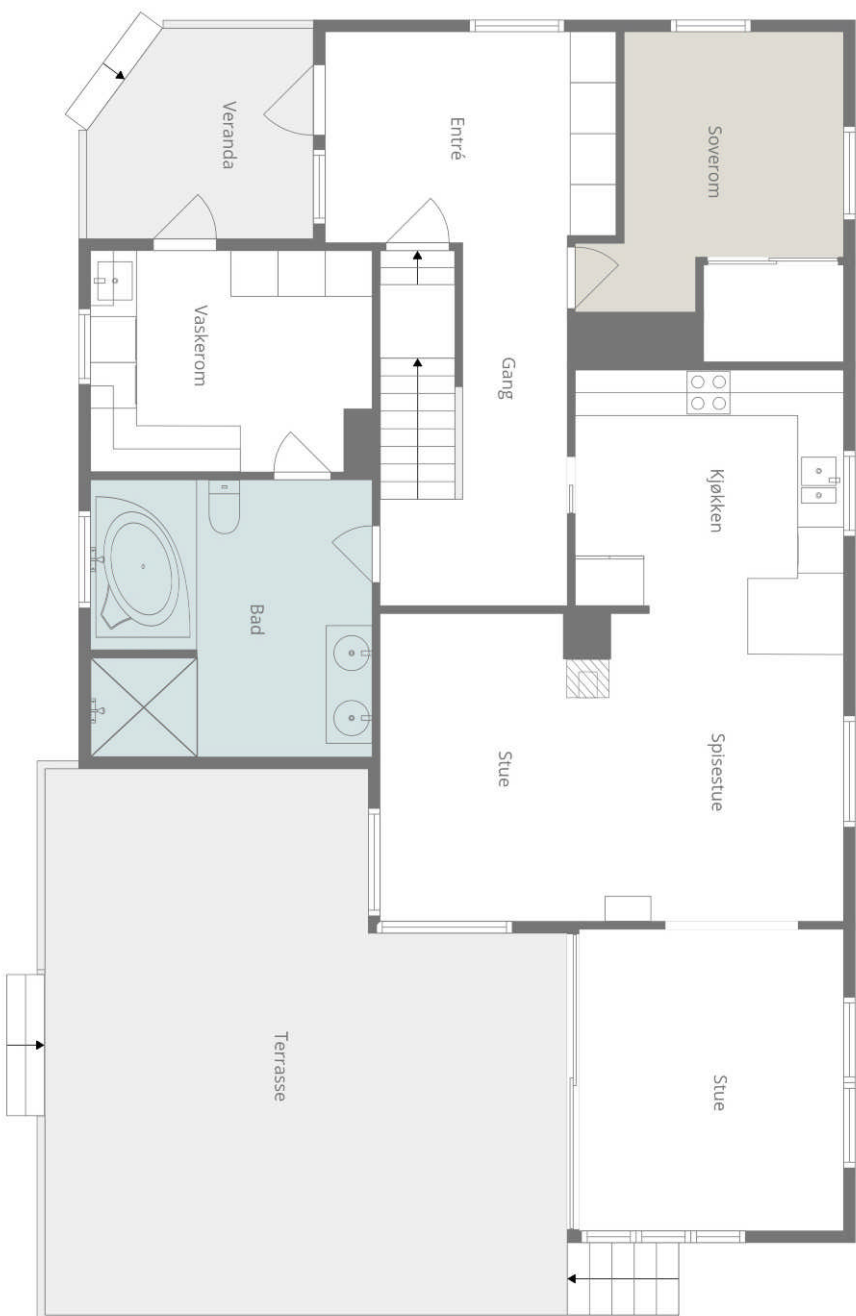
414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad

1. etg



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Inngangsparti med dør inn til entré og dør inn til vaskerommet





Kontor/soverom





Kjøkken med masse benkeplass





Spisestue





Stue med peis





Stue med utgang til terrasse





Terrasse





Bad

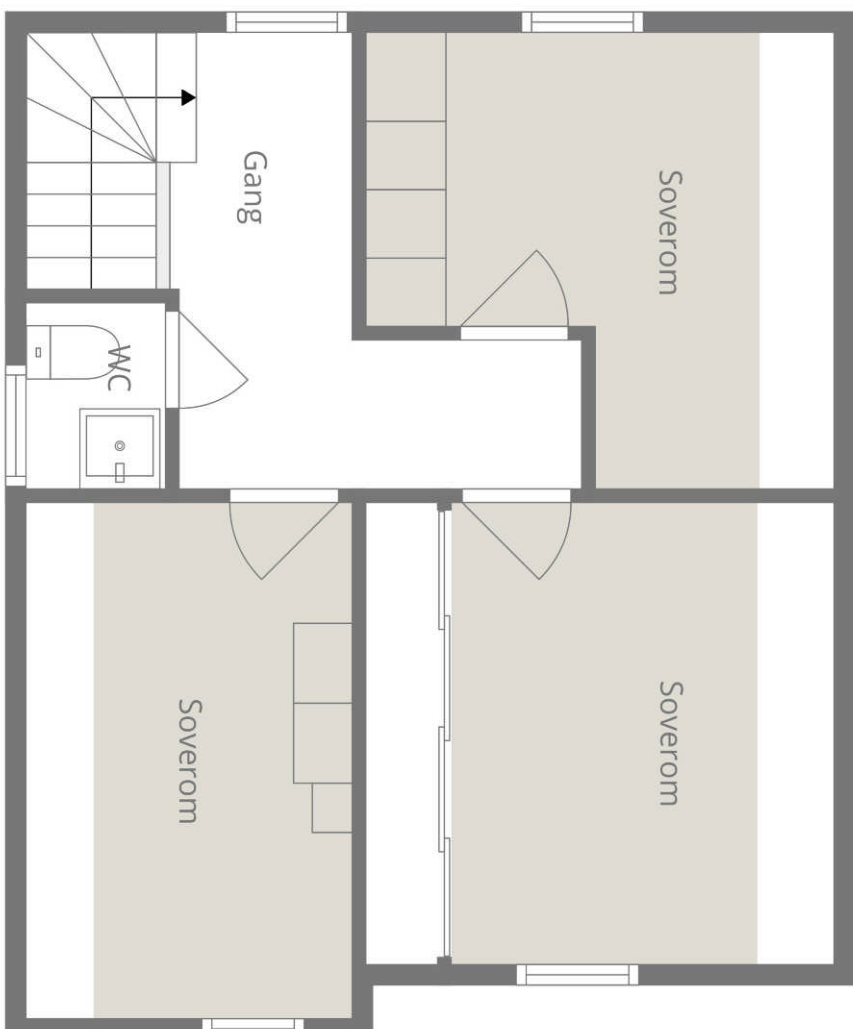




Bad



2.etg



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Soverom I



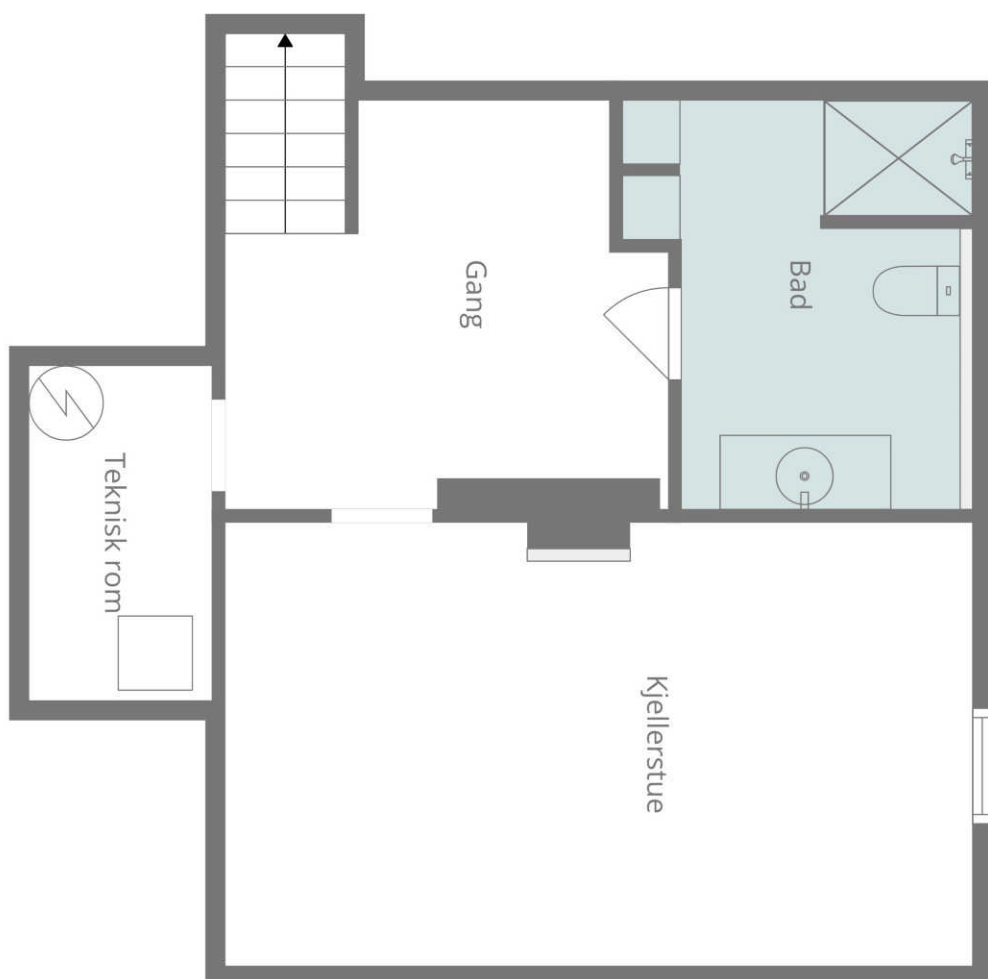


Wc-rom



Soverom II



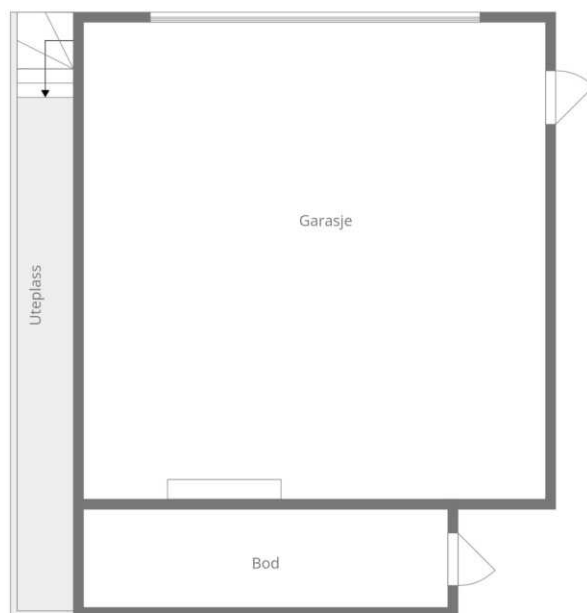




Kjellerstue



Bad kjeller

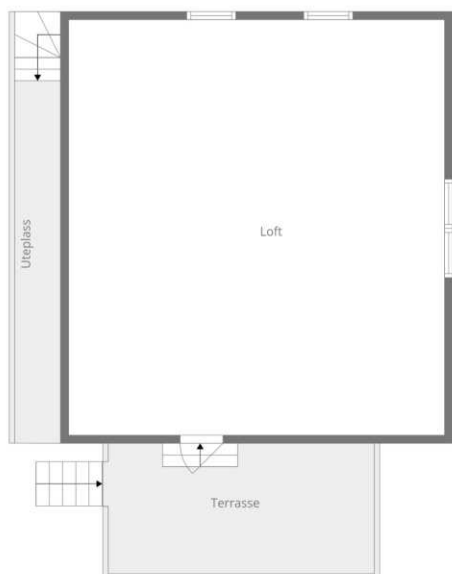


Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning garasje





Plantegning hems over garasje





Notater

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 309,0 m²

- BRA-i: 206,0 m²
- BRA-e: 103,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 58,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

BRA-e: Eksternt bruksareal: Garasje 1, 2.etasje og bod i bakkant.

GUA: Gulvareal.

ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Beskrivelse

Velkommen til Ryggaveien 61!

Dette er en lekker og innholdsrik familiebolig plassert i landlig og meget barnevennlig område. Huset holder veldig god standard og fremstår som stilren og moderne.

Boligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, gang, trapperom, soverom/kontor, vaskerom, bad, kjøkken og stue.

2.etg: Gang, wc-rom og 3 soverom.

Kjeller: Gang, bad, teknisk rom/bod og kjellerstue.

På tomten står det en stor dobbelgarasje på 50 kvm med hems.

Stor tomt på ca. 1 325 kvm med gode solforhold.

Eiendommen ligger i et barne- og familievennlig område med spredt boligbebyggelse i naturskjønne omgivelser.

En flott plass hvor barna kan vokse opp med frihet rundt seg, samtidig som det er kort vei til Brekstad sentrum.

Dette er en eiendom som absolutt bør oppleves!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barne- og familievennlig område med spredt boligbebyggelse.

Naturskjønne omgivelser med meget lite innsyn fra

naboene.

En flott plass hvor barna kan vokse opp med frihet rundt seg, samtidig som det er kort vei til Brekstad sentrum.

Like ved ligger flotte turmuligheter på Ryggamyra som har fått seg et skikkelig løft de siste årene. Her har grunneierne lagt ned mye arbeid for å gjøre område attraktivt for innbyggerne i kommunen.

Eiendommen ligger ca. 5 km unna Brekstad sentrum som kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Flott kulturhus med blant annet kino, galleri, bibliotek og våtmarksentre. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadhaugen, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp nuke deler av herregårdslandskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år.

Nærmeste barnehage er Marihøna barnehage ca. 500m, Læringsverkstedet ca. 900 m og Opphaug barneskole ca. 1,4 km.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/ gang, trapperom, soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang, toalettrom og 3stk soverom.

Kjeller: Gang, bad, teknisk rom/bod og kjellerstue.

Garasje i 1 og 2. etasje

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

Adkomst

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

Diverse

Alle bygninger med unntak av tilbygget og garasjen: Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på bygningene i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt bygningene er bygget i henhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

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

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Trapp mellom 1. og 2.etasje: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at rekkverkshøyde i og over trapp ikke oppfyller dagens krav. Rekkverkshøyde er for lavt i forhold til dagens forskrifter, men er fra gjeldende forskrifter på oppføringstidspunkt.

Trapp til kjeller: Innvendig trapp i åpen utførelse av tre, med manglende sikkerhetslist under trinn. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at lysåpninger i trapp ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Frittstående garasje: Garasje oppført med støpte murer/vegger og støpt gulv i 1.etasje. Over mur er det bindingsverk av tre, utvendig bekledd med liggende trekledning. Innvendig fremstår garasjen som uinnredet. Selger har påbegynt innredningsarbeider i 1.etasje/garasje. I 2.etasje er det lagt spongulv. Vinduer i garasje med 3-lags glass. Garasjeport i stål, leddport med portåpner. Isolert ytterdør etablert i 1. og 2.etasje. Tak har saltaksform, tekket med lakkerte takplater. Trapp til balkong 2.etasje mangler rekkverk hvor avstand er over 50cm til bakkenivå. TG 2 grunnet dette. Balkong oppført i impregnerte materialer. Det registreres bruk av diffusjonstett dampspærre inne i garasje. Det anbefales ikke bruk av diffusjonstett dampspærre i

garasje, da garasje er både varm og kald sone/rom, og hvor det kan oppstå kondens rundt plast på vegger og tak i garasjer. Det anbefales bruk av diffusjonsåpen dampspærre i slike rom. Det er etablert dampspærre på liten del av vegg og tak, slik at det ikke vil være behov for å fjerne denne om man benytter diffusjonsåpen dampspærre på resterende. Det må påregnes arbeider med innvendige overflater i garasje. TG 2 grunnet dette.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjoner av tømmer/plank over støpt ringmur. Fasader er bekledd med liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med lakkerte takplater. Vinduer er gjennomgående i tre og pvc med 2-lags glass

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1325,00 kvm.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for boligen.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent

søknad/lovens krav.

Ferdigattest datert 15.09.2025. Ferdigattest gjelder for tilbygg på bolig og veranda.

Ferdigattest datert 01.10.2025. Ferdigattest gjelder for oppføring av garasje.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner på soverom. Elektrisk via varmekabler i entre, soverom, kjøkken, stue, bad og vaskerom i 1.etasje. Elektrisk via varmekabler på bad i kjeller. Vedovn på stue i 1.etasje. Varmepumpe på vegg i stue, 1.etasje..

Energikarakter: B - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 100 000,-

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

127 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

5 247 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 13 488,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt 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 240 i Kr 6270,-
- Gangsavstand 11 - 20 m Kr 501,24
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Det er 4 terminer.

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

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

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

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 601 866,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 407 463,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Reguleringsplan for Kleivan boligfelt, med PlanID 5015201805, revidert 13.08.2019, 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 vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1870, tgl. 31.12.1948 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Dnr. 1523, tgl. 18.10.1948 - 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

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.

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer

derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet

(reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 og 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 Torben Dundas Brandt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ryggaveien 61. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 178, bnr. 35 i

Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250162.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 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 - Kundefordel: -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 og 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: 14.11.2025

Tekniske dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ryggaveien 61
7140 OPPHAUG
5057/178/0/35/0/0

Rapportdato

14.11.2025

TG 0  **2**

TG 1  **23**

TG 2  **3**

TG 3  **0**

TG IU  **0**

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Befaring utført den 06.11.2025 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.

RYGGÅVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0



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.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0



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

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



Om boligen

Adresse: Ryggaveien 61 , 7140, OPPHAUG

Matrikkel: 5057/178/0/35/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Tomt: 1 325.10 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Torben Brandt

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjoner av tømmer/plank over støpt ringmur. Fasader er bekledd med liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med lakkerte takplater. Vinduer er gjennomgående i tre og pvc med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er totalrenovert etter opprinnelig byggeår. Selger informerer om følgende: Fasader er etterisolerte og bekledd med ny trekledning, i perioden 2014-2023. Tak er tekket i 2016-2025. Vinduer er byttet i hele boligen. Bad er etablert/renovert i 2015 og 2016. Terrasser etablert/renovert i 2016-2024. Ildsted er nytt og pipe er renovert i 2024. Kjøkken renovert i 2013. WC i 2.etasje etablert/renovert i 2025. Vaskerom etablert i 2016. Innvendige vann og avløp renovert/byttet i 2014-2025. Elektrisk anlegg renovert i 2013-2025. Drenering utført i 2014. Innvendige overflater er renovert i 2013-2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
BRA-i 42 m ²	BRA-e 43 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 13 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, toalettrom og 3stk soverom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje 2.etasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong 2.etasje garasje.
1.etasje			
BRA-i 116 m ²	BRA-e 60 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 45 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/ gang, trapperom, soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e Garasje 1.etasje (50,5m ² og 8,4m ²)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser/balkonger.
Kjeller			
BRA-i 48 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, teknisk rom/bod og kjellerstue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Sum areal			
BRA-i 206 m ²	BRA-e 103 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 58 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 309 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 201m² / S-Rom: 5m² GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: gang, toalettrom og soverom i 2.etasje.

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).
--------------------------	---

2.etasje	
BRA 42 m ²	ALH 5 m ²
GUA 47	Beskrivelse av ALH Areal målt utenfor målbare arealer mot knevegger.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0



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.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Trapp mellom 1. og 2.etasje: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at rekkverkshøyde i og over trapp ikke oppfyller dagens krav. Rekkverkshøyde er for lavt i forhold til dagens forskrifter, men er fra gjeldende forskrifter på oppføringstidspunkt.

Trapp til kjeller: Innvendig trapp i åpen utførelse av tre, med manglende sikkerhetslist under trinn. Manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at lysåpninger i trapp ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Frittstående garasje: Garasje oppført med støpte murer/vegger og støpt gulv i 1.etasje. Over mur er det bindingsverk av tre, utvendig bekledd med liggende trekledning. Innvendig fremstår garasjen som uinnredet. Selger har påbegynt innredningsarbeider i 1.etasje/garasje. I 2.etasje er det lagt spongulv. Vinduer i garasje med 3-lags glass. Garasjeport i stål, leddport med portåpner. Isolert ytterdør etablert i 1. og 2.etasje. Tak har saltaksform, tekket med lakkerte takplater. Trapp til balkong 2.etasje mangler rekkverk hvor avstand er over 50cm til bakkenivå. TG 2 grunnet dette. Balkong oppført i impregnerte materialer. Det registreres bruk av diffusjonstett dampsperre inne i garasje. Det anbefales ikke bruk av diffusjonstett dampsperre i garasje, da garasje er både varm og kald sone/rom, og hvor det kan oppstå kondens rundt plast på vegger og tak i garasjer. Det anbefales bruk av diffusjonsåpen dampsperre i slike rom. Det er etablert dampsperre på liten del av vegg og tak, slik at det ikke vil være behov for å fjerne denne om man benytter diffusjonsåpen dampsperre på resterende. Det må påregnes arbeider med innvendige overflater i garasje. TG 2 grunnet dette.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger har godt dokumentert arbeidene som er utført i boligen fra selger kjøpte boligen til dags dato. Selger informerer at det foreligger dokumentasjon fra renovering inne på boligmappa.no

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.

Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen. Eneste bemerkning er at "bod" i kjeller ikke er delt av og oppført på befaringdag.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

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

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

Boligen har støpte grunnmurer.

Det er støpt gulv i kjeller og støpt gulv i tilbygg av gang, soverom, bad og vaskerom i 1.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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?

Ja

Kommentar:

Det ble drenert rundt bolig i 2014.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Kommentar:

Selger har dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Selger informerer at det ble lagt grunnmursplast mot mur når det ble drenert rundt bolig.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført ned i drensør.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

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

Kjelleretasjen framstod som tørr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Nei

Kommentar:

Rommene var under oppussing/oppføring på befaringsdag.

Det ble ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen for å søke etter fukt.

Det ble utført fuktsøk i overflater. Det ble ikke registrert høye verdier av fukt i kjeller på befaringsdag.

Det noteres at det registreres 1stk avfukter i kjeller på befaringsdag.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er installert balansert ventilasjon i boligen.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

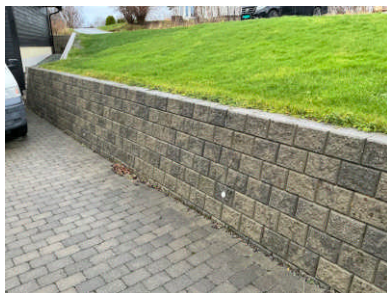
Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Ja

Kommentar:

Det er etablert forstøtningsmur mot «nabo». Denne er tilstrekkelig etablert.

Bilde



Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Søttemur i betongblokker.

Ingen vesentlige avvik bemerket.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Kommentar:

Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i området. I følge NVE kartdata.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Sand, Stein

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Yttervegger / utvendige fasader er etterisolert og bekledd med liggende trekledning etter byggeår.

Fasade

Liggende 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:

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

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

Vegger er etterisolerte etter byggeår.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Levetid:

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

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

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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 og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten pakninger i karm.

Heve-/skyvedør på stue i 1. etasje, med 2-lags glass.

Ytterdøren er ei isolert ytterdør fra 2016.

Balkongdør med 2-lags glass på vaskerom.

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 under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen.

Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

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

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

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

Type:

Det er etablert balkong/terrasse ved stue og ved inngang.

Det er også balkong i 2.etasje garasje.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer på terrasser. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, 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.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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 ble tekket/oppgradert i mellom 2016-2023.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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:

Tak er tekket med lakkerte takplater.

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt.

Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak 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.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad ble totalrenovert i 2016/2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjon foreligger på boligmappe.no

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Det er sluk under badekar uten muligheter for inspeksjon.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk, i dusjsone.

Sluk under badekar er ikke inspisert. TGIU på denne.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sluk under badekar gis TGIU grunnet manglende inspeksjonsmulighet.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



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



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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via tilluftsventil i vegg.

Sanitærutstyr:

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

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 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 foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

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

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad ble totalrenovert i 2015.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at dokumentasjon foreligger på boligmappa.no

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalt ble det målt 1,8cm fra topp overflate gulv ved dør til sluk.

Dørterskel er høyere enn 25mm og krav til høyde på topp membran til sluk er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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



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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

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

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

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

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



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



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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via ventil i himling.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

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

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

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

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

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

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

Type pipe:

Tegl, Stålinnsats

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret som er pusset og malt. Det er montert stålrør i pipe.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Feierluke er løs og utett. TG2 på denne.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

Vedovn på stue.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne 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 i kjeller og tilbygg av soverom, entre, bad og vaskerom 1.etasje er av betong.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Rekkverkshøyde er lavere en dagens krav.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.

Manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at rekkverkshøyde i og over trapp ikke oppfyller dagens krav.

Rekkverkshøyde er for lavt i forhold til dagens forskrifter, men er fra gjeldende forskrifter på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:



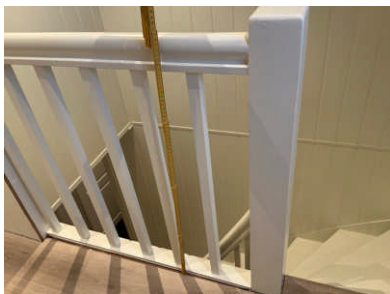
Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.



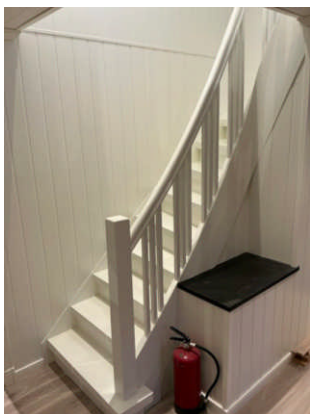
Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Bilde



Høyde på rekkverk er 80cm.



Rekkverk i trapp er lavere enn forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

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

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendig trapp i åpen utførelse av tre, med manglende sikkerhetslist under trinn.

Manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at lysåpninger i trapp ikke oppfyller dagens krav.

Åpninger i trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteaåpning.

Levetid:

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

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

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

Totalvurdering

Kommentar:

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

Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.

Rommet er oppbygd med fliser på gulv, malte plater på vegg og takess i himling.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon i rommet, og det er tilluft mellom dørterskel og dørblad.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet, med mansjett under klemring i sluk.

Overflater: fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Her vurderes om det er støvskandens, 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 benkeplate i stein.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. Ikke funksjonstestet.

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.

Levetid:



Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger.

Boligen er innvendig totalrenovert fra 2012 til dags dato. Alt av rør i boligen er byttet.

Selger informerer at dokumentasjon på arbeidene ligger på boligmappa.no

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner på soverom.

Elektrisk via varmekabler i entre, soverom, kjøkken, stue, bad og vaskerom i 1.etasje.

Elektrisk via varmekabler på bad i kjeller.

Vedovn på stue i 1.etasje.

Varmepumpe på vegg i stue, 1.etasje.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Teknisk rom i kjeller.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Berederen er datert 2025 og rommer ca 300 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

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

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

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Anlegget er totalrenovert fra 2012 til dags dato.

Selger informerer at dokumentasjon på arbeidene foreligger på boligmappa.no

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

Det ligger også samsvarserklæringer på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere

som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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.

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

Øvrig info:

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

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

26**Brannslukkere og røykvarslere**

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 2stk 6kg brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

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

RYGGAVEIEN 61 - 5057/178/0/35/0/0

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 med støpte murer/vegger og støpt gulv i 1.etasje.

Over mur er det bindingsverk av tre, utvendig bekledd med liggende trekledning.

Innvendig fremstår garasjen som uinnredet. Selger har påbegynt innredningsarbeider i 1.etasje/garasje.

I 2.etasje er det lagt spongulv.

Vinduer i garasje med 3-lags glass.

Garasjeport i stål, leddport med portåpner.

Isolert ytterdør etablert i 1. og 2.etasje.

Tak har saltaksform, tekket med lakkerte takplater.

Trapp til balkong 2.etasje mangler rekkverk hvor avstand er over 50cm til bakkenivå. TG 2 grunnet dette.

Balkong oppført i impregnerte materialer.

Det registreres bruk av diffusjonstett dampsperre inne i garasje. Det anbefales ikke bruk av diffusjonstett dampsperre i garasje, da garasje er både varm og kald sone/rom, og hvor det kan oppstå kondens rundt plast på vegger og tak i garasjer. Det anbefales bruk av diffusjonsåpen dampsperre i slike rom. Det er etablert dampsperre på liten del av vegg og tak, slik at det ikke vil være behov for å fjerne denne om man benytter diffusjonsåpen dampsperre på resterende.

Det må påregnes arbeider med innvendige overflater i garasje. TG 2 grunnet dette.

Bilde



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250162	
Selger 1 navn	
Torben Dundas Brandt	
Gateadresse	
Ryggaveien 61	
Poststed	Postnr
OPPHAUG	7140
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TDB

1

Document reference: 69250162

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2016 Bad og vaskerom 1.etg: Flis og membran av Ørland Fargehandel AS, Tømring og Betong av Einar brekstad AS, og innredning og listverk i egeninnsats. 2015 Kjellerbad : Avretting og våtromsbelegg av Ørland Fargehandel AS, og egeninnsats: snekring, badersomplater, himling, og innredning.
Arbeid utført av	Ørland Fargehandel og Einar Brekstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Begge bad totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Alle tiltak er søkt og ferdigstilt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I perioden av mitt eierskap har alle VVS installasjoner blitt fornyet. Sverre Pettersen AS har utført følgende arbeider: 2025 Tekniskrom: Ny smart varmtvannsbereider, Waterguard m/4sensorer (2 kjøkken, toalett, tekn.rom), vanntilførsel fra hovedkran, og oppkobling i fordelerskap. 2025 Toalettrom 2.etg: Oppkobling av toalett og servant. 2021 Vaskerom: montert utekran. 2018 Bad og vaskerom 1.etg: tilkobling av vask, toalett, bad, og dusj. 2016 Bad og vaskerom 1.etg: Montering av sluk, innbyggettoalett, veggbokser m.m. 2016 Tekniskrom: oppkobling av vannmåler. 2015 Kjellerbad: Oppkobling av toalett, vask, og dusj. 2009 Byttet avløpsrør og sluk i kjellergang (forrige eier). 2014 Dag Næsset AS: Graving, drenering, og bytting av avløpsrør til kumme. Egeninnsats: Trekke rør i rør (PEX), og montering av avløpsrør i samråd med rørlegger.
Arbeid utført av	Sverre Pettersen AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
2021 nov: Fukt i kjeller. Høyt grunnvann presset seg opp i kjeller. Overvann ble ikke ledet bort fra gårds plass grunnet tett ledekanal i kombinasjon med tett dreneringskumme.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
Hovedtak, vindspærre og vinduer 2.etg ble byttet i 2023 etter vanninntregning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
Kjeller: Spor av Mott/borrebiller i treverk som ble vurdert av Anticimex til å være inaktivt og minst 30år gammelt, sannsynligvis fra byggeår 1950. Ingen tiltak nødvendig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse
Under oppussing i 2024 ble det oppdaget skjevgkre. Huset ble behandlet av Anticimex og siden ingen tegn til kre.

Document reference: 69250162

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2025 Brønnøysund Elektriske AS og RK Elektro: Kjeller: lys, stikk, termostat, tilkobling av varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat. M-TEK AS: Feilretting av varmekabel i yttergang. 2023 Brønnøysund Elektriske AS: El.arbeid stue, kjøkken, og tilbygg til stue. 2016-2018 Caverion AS: El.arbeid tilbygg (bad, vaskerom, gulvarme m.m). 2015 YIT AS: Varmekabler tilbygg. 2012-2013 YIT AS: Nytt inntakskap og sikringskap, og skjultanlegg alle plan.
Arbeid utført av	YIT, Caverion, Brønnøysund elektriske, og RK Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2020 Eltilsyn utført og sluttkontroll.
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2023 Hovedhus, Fosenhus AS: Takbytte, bal.ventilasjon, vinduer, etterisolering, og vindtetting. Egeninnsats: kledning, omramming, maling, utv.trapper. 2020 Garasje, Austrått bygg og Gjøl bygg og betong: Oppføring garasje m/mulighet for utleiedel i 2.etg Egeninnsats: Ringmur, isolering, kledning, omramming, og maling. 2020 Vinterhage (tilbygg stue), Rædergård: byttet til fullisolert vinduer og balkongdør 2015-2016 Tilbygg (Vindfang, gang, bad, v.rom, soverom) Einar Brekstad: Oppføring av tilbygg, egeninnsats: kledning, omramming, maling, og innvendig flater.
Arbeid utført av	Einar Brekstad, Rædergård, Austrått bygg, og Fosenhus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bruksendring av kjeller og vinterhage til stuedel.
-------------	--

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, alle tiltak er søkt, godkjent, og med ferdigattest.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Måling har vært utført siden jan 2023 hvor verdiene er lave, som ikke krever tiltak. Fremtidig verdier vil synke ytterligere etter installert ventilasjons og renovering av kjeller. Måling snitt av siste 12mnd.
-------------	---

21.1 Radonmåling

Ar	2025
Verdi	59 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 69250162

Uteområdet: Støttemur, belegningsstein utført 2018. Terrasse og inngangsparti knyttet til hus utført 2016.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

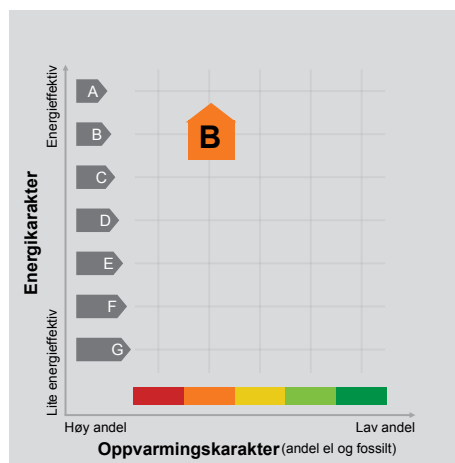
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Adresse	Ryggaveien 61
Postnummer	7140
Sted	OPPHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	178
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183413791
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184518
Dato	27.10.2025



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

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

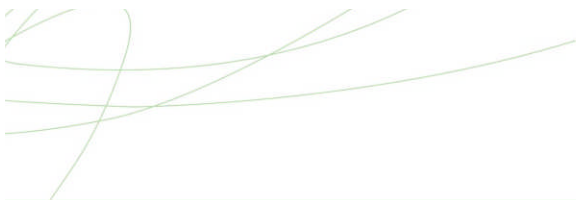
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Redusér innetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

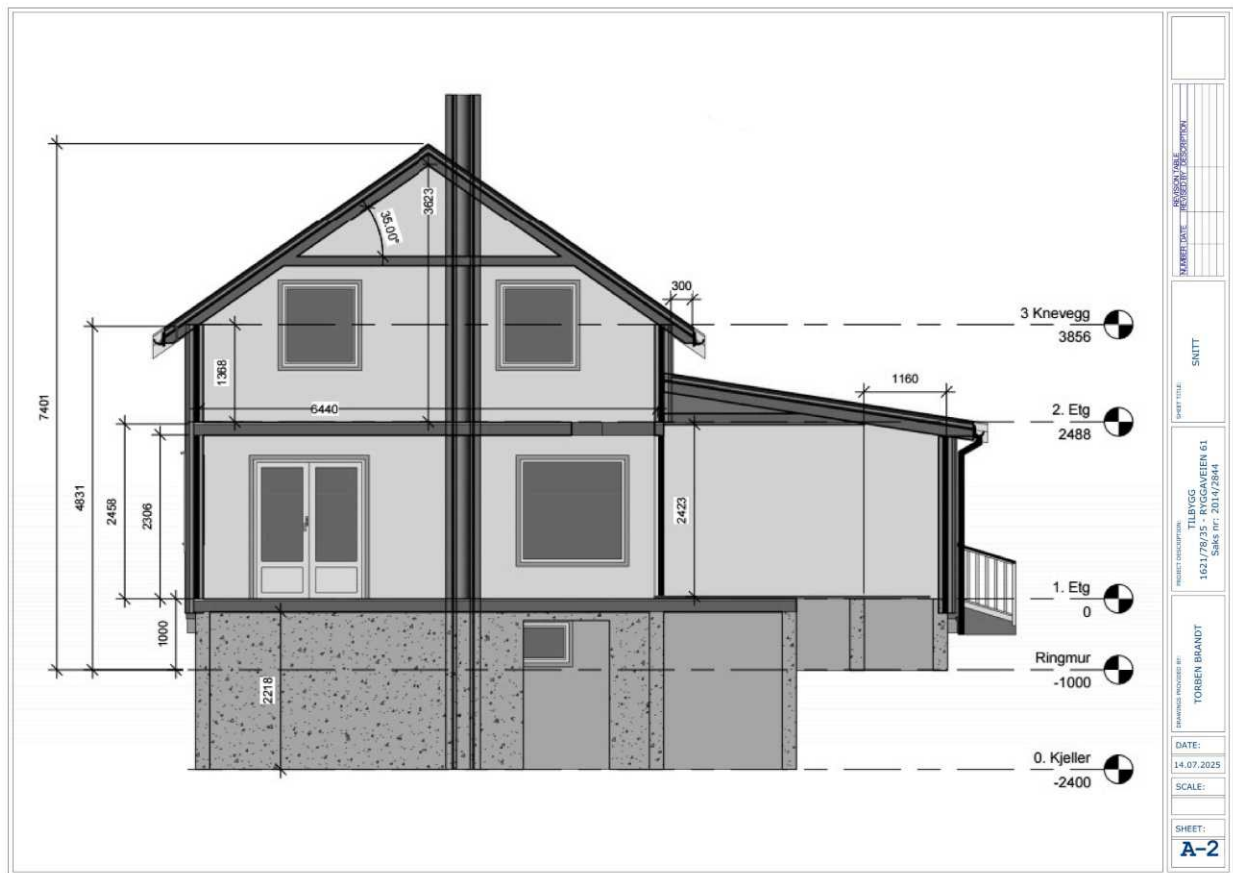
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

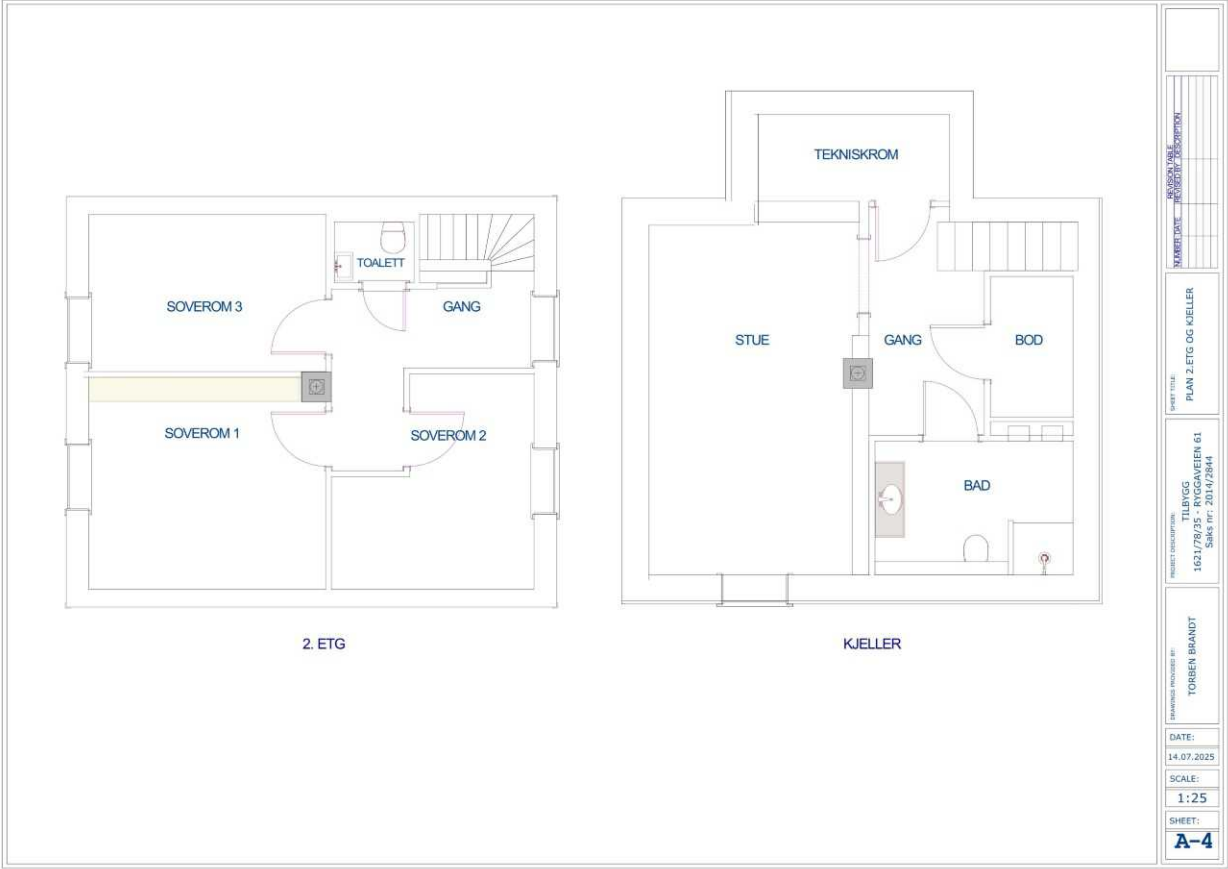


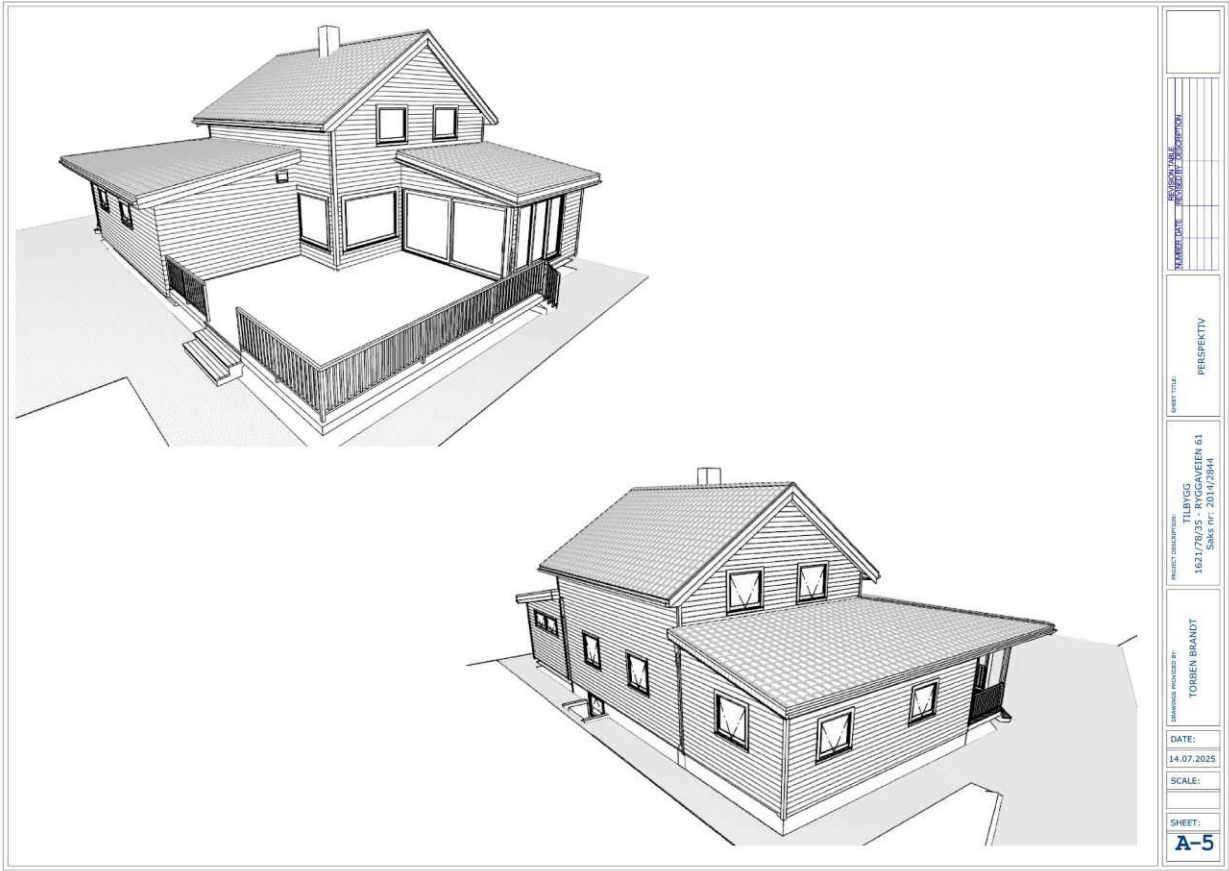
	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
	JpID: 25/16518			
Ansvarlig søker: Fosenhus As Emil Schanches gate 2A 7160 Bjugn		Tiltakshaver: Torben Dundas Brandt Ryggaveien 61 7140 Opphaug		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Ryggaveien 61		Gårdsnr. 178	Bruksnr. 35	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art Tilbygg på bolig og veranda, byggnr. 183413791				
Vedtaksdato 15.09.2025	Saksnr 25/457			
Dato for søknad om ferdigattest:		12.09.2025		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Brekstad	Dato 15.09.2025	Underskrift Sivert Holte <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

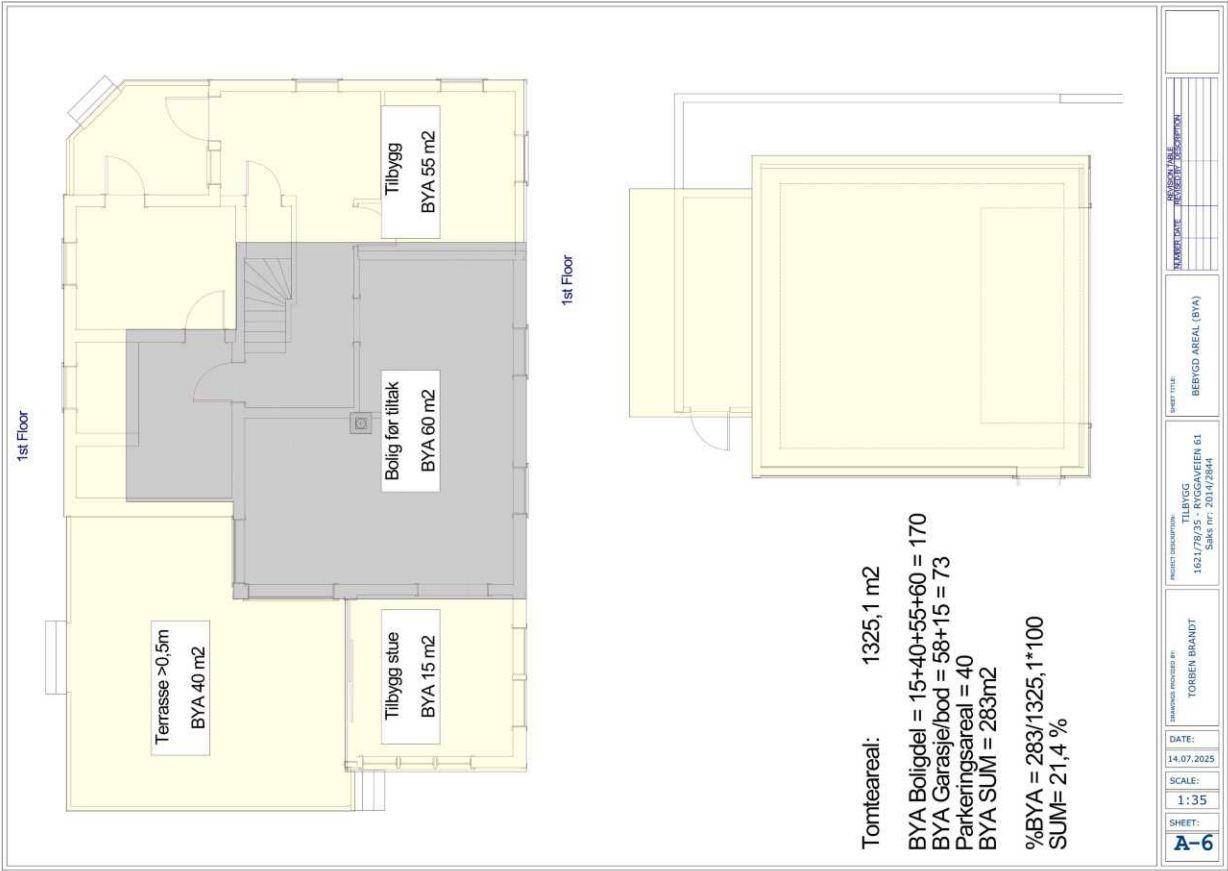
Kopi
Torben Dundas Brandt

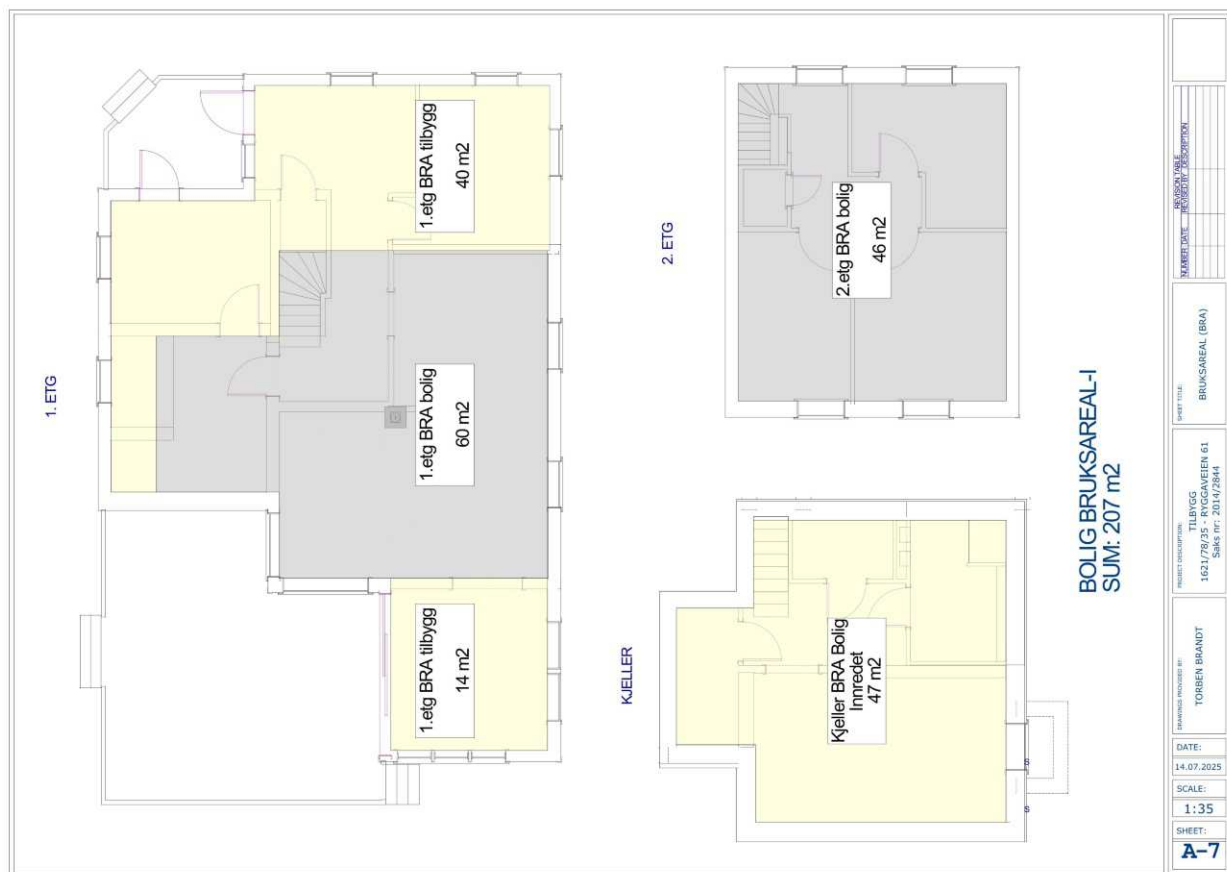


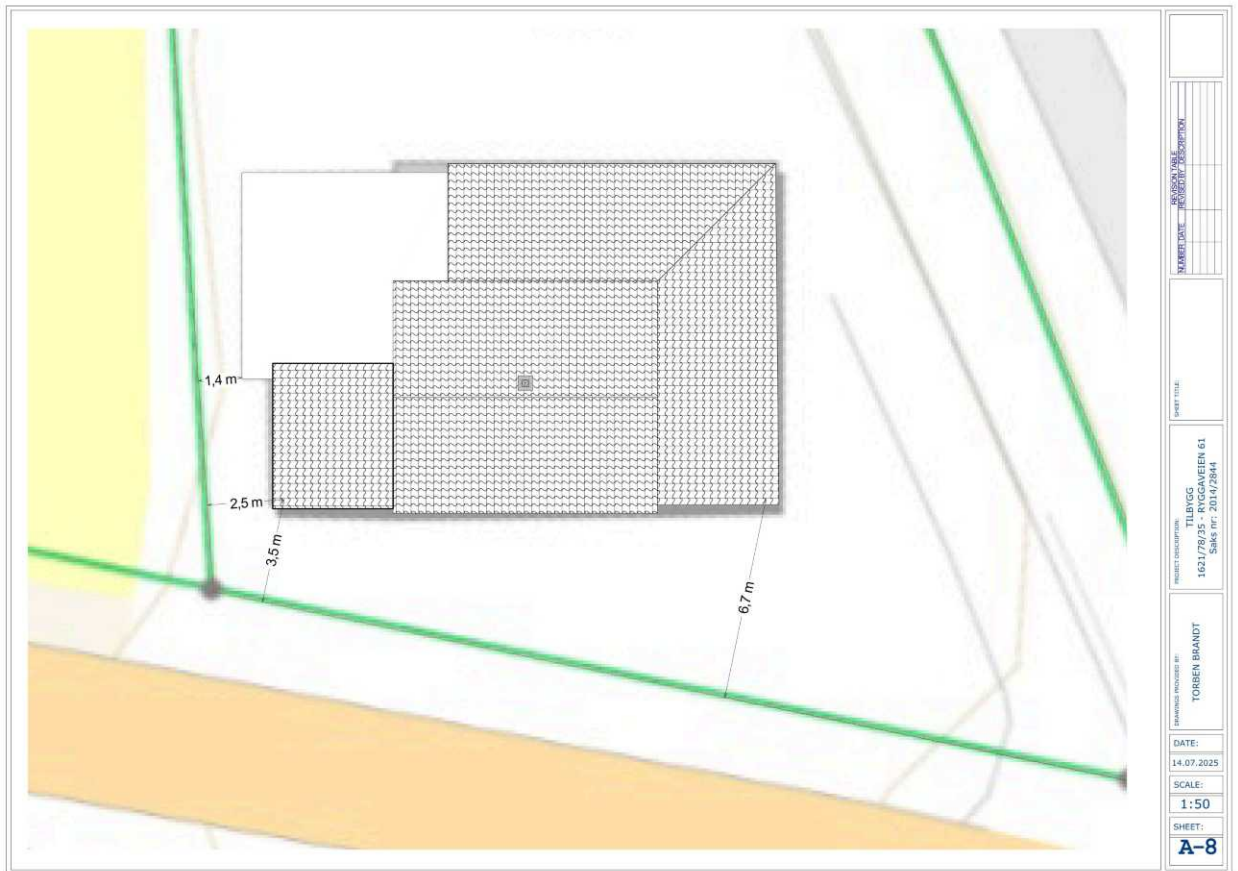




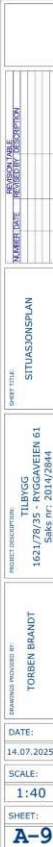








DATE:	14.07.2025
SCALE:	1:50
SHEET:	A-8
PROJECT:	TILBYGG
PROJECT NO.:	162178/35 - RYGGVEIER 61
PROJECT DATE:	2025.07.20
PROJECT LOCATION:	
PROJECT TOTAL:	





REVISION TABLE

NO.	REVISION	DATE
1	REVISION	
2	REVISION	
3	REVISION	
4	REVISION	
5	REVISION	
6	REVISION	
7	REVISION	
8	REVISION	
9	REVISION	
10	REVISION	

SHEET TITLE

TOMTEPLAN FOR TILTAK

PROJECT DESCRIPTION

TILBYGG

1621/78/35 - RYGGVEIEN 61

Side nr. 2017/2014

DRAWING PROVIDED BY

TORSEN BRANDT

DATE:

14.07.2025

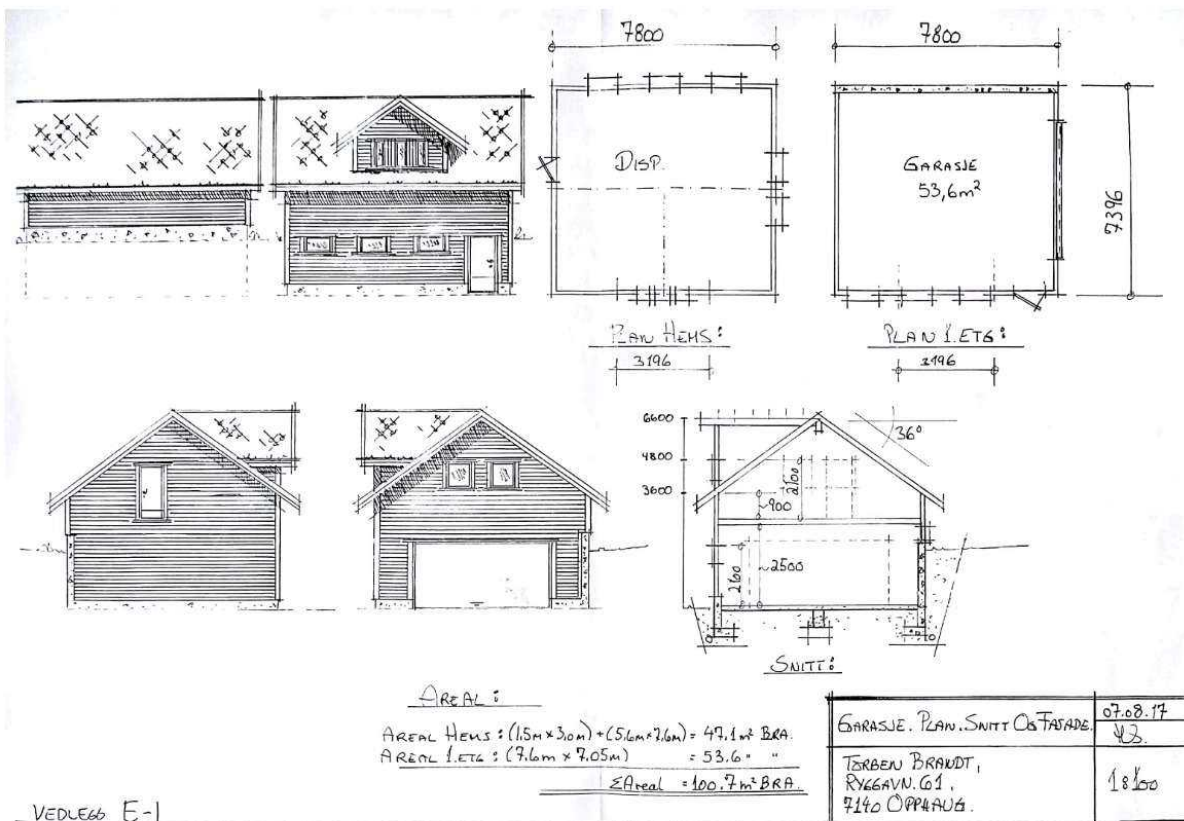
SCALE:

1:100

SHEET:

A-10

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 25/17661			
Ansvarlig søker: Fosenhus AS Emil Schanches gate 2A 7160 Bjugn		Tiltakshaver: Torben Dundas Brandt Ryggaveien 61 7140 Opphaug			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Ryggaveien 61		Gårdsnr. 178	Bruksnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Oppføring garasje					
Vedtaksdato 01.10.2025		Saksnr 25/491			
Dato for søknad om ferdigattest:		26.09.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Brekstad	Dato 01.10.2025	Underskrift Sivert Holte <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 178, Bruksnr 35	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	104 Opphaug
Veiadresse:	Ryggaveien 61, gatenr 3615	Valgkrets:	6 Opphaug
	7140 Opphaug	Kirkesogn:	9050201 Ørland
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	6542 Opphaug

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Vårli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.10.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 325,1 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
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.09.2022	Avgiver	5057/178/87	-313,5
	Matrikkelført:	27.09.2022	Berørt	5057/178/4	0,0
			Mottaker	5057/178/35	313,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/178/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/178/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.05.2017	Avgiver	5057/178/4	-11 203,5
	Matrikkelført:	15.05.2017	Berørt	5057/178/10	0,0
			Berørt	5057/178/35	0,0
			Berørt	5057/178/64	0,0
			Berørt	5057/178/70	0,0
			Berørt	5057/191/1	0,0
			Mottaker	5057/178/87	11 203,5
Skylddeling	Forretning:	18.10.1948	Avgiver	5057/178/4	-1 012,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/178/35	1 012,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ryggaveien 61	H0101	Bolig	108,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	64,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183413791			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		108,0		108,0		114,0		114,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	62,0	Rammetillatelse:	22.10.2014
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	43,0	Igangset.till.:	22.10.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	183413791 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0		43,0		49,0		49,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Byggmestrene Uthaug og Haugen AS	990016119
Tiltakshaver	Brandt Torben Dundas	020387

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ryggaveien 61	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	58,0	Rammetillatelse:	11.09.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.09.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	100,7	Ferdigattest:	01.10.2025
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	100,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	

Bygningsnr: 300660936

Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				100,7	100,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

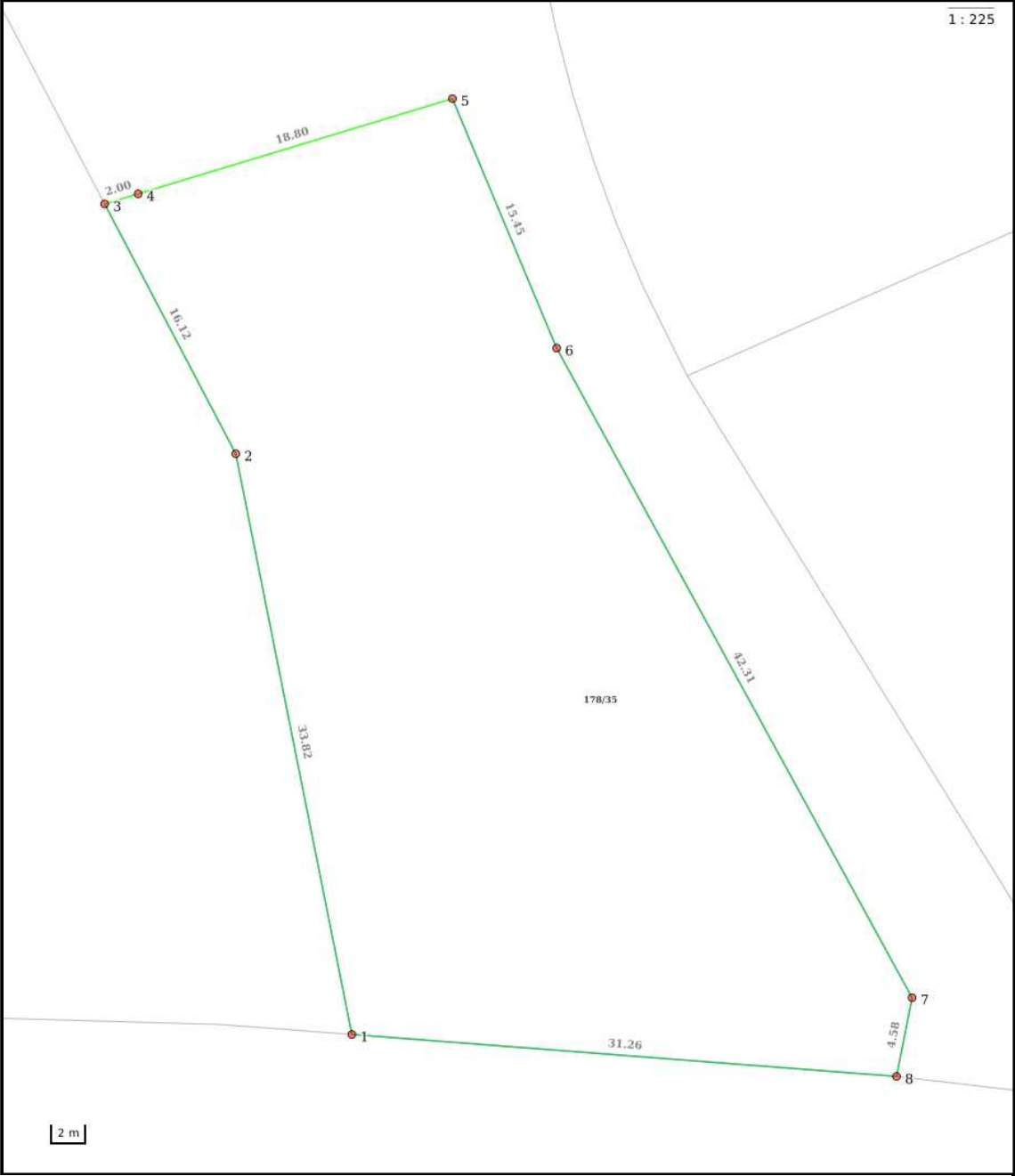
Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdel |
| --- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for forklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 1 325,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 066 408,02	533 060,60	33,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 066 440,41	533 050,88	16,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 066 453,91	533 042,07	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 066 454,67	533 043,92	18,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 066 461,77	533 061,32	15,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 066 448,14	533 068,59	42,31m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 066 413,12	533 092,33	4,58m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 066 408,56	533 091,86	31,26m	Terrengmålt	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.

PLANBESTEMMELSER

for detaljregulering av Kleivan, Ørland kommune

PlanID: 5015201805.
Planen er datert: 05.04.2019
Siste revisjon av planen: 13.08.19
Siste revisjon av bestemmelsene: 13.08.19
VEDTATT AV ØRLAND KOMMUNESTYRE I SAK:

§ 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Rambøll AS og datert 5.04.2019.

§1.1 Formål

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – Småhus (B)
- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Lekeplass (f_BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau og gang-/sykkelveg (SGS)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Felles veg (f_SKV)
- Privat veg (SKV)
- Parkering og renovasjon (SPP)

Grønnstruktur

- Frionråde (GF)
- Turveg (GT)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

§1.2 Hensynssoner

- a) Frisiktsone (H140)
- b) Bevaring kulturmiljø (H570)
- c) Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- d) Sikringssone klausulert av Forsvaret (H190)
- e) Høyspenningsanlegg (H370)

§1.3 Bestemmelsesområde

- a) Vilkår for bruk av arealer, vendehammer (# 1-3)
- b) Vilkår for bruk av arealer, byggeforbudssone klausulert av Forsvaret (# 4).

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider skulle komme fram gjenstander, konstruksjoner eller noe annet som kan være kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen og/eller Sametinget varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd. Det påhviler alle en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.

2.2 Forurensset grunn

Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

2.3 Avkjørsler

For eksisterende boliger er avkjørsler vist med pil på plankart.

Nye byggeområder, felt B1 -14, har adkomst fra tilhørende kjøreveger:

Felt B1 - B4 har adkomst fra kjøreveg o_SKV5.

Felt B5 har adkomst fra kjøreveg f_SKV7.

Felt B6 - B13 har adkomst fra tilhørende del av f_SKV1-3.

2.4 Miljøpåkjenninger i anleggsperioden

Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som sikrer trygg gjennomføring. Denne skal omhandle trafiksikkerhet, støv, støy og tilbakeføring av areal som bare berøres i anleggsfasen (§5.1 her).

Under anleggsperioden må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i *Støy i arealplanleggingen T-1442/2016*.

Naboer og grunneiere skal varsles om program for sprengning, og i god tid om konkrete tidspunkt.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Plassering av bebyggelse

Byggegrenser (BG) er vist på plankartet. Hele eller deler av fasade skal ligge i byggegrense mot adkomstveg. Garasjer skal plasseres med portvegg minimum 5 meter fra vegen, eller sidevegg med minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot veg hvis garasje ligger langsmed veg.

Garasjer kan bygges i eiendomsgrense mot nabo, unntatt hvis det legges til rette for terrasse på garasjens tak. I så fall gjelder lovens avstandskrav.

3.2 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med gjeldende krav til brannsikkerhet og rømning *uten* forutsetning om eksternt redningsutstyr.

3.3 Landskap, skjæringer og fyllinger

All bebyggelse skal tilstrebes tilpasset eksisterende landskap. Tiltak skal ikke føre til at ferdig planert terreng noe sted avviker mer enn 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Dette kan i byggesøknaden kreves dokumentert ved terrengsnitt som viser nivå på både opprinnelig og ferdig planert terreng.

3.4 Infrastruktur: ledningsnett, overvannsbuffer, kabler, transformator, m.v.

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

3.5 Områder for boligbebyggelse (B)

3.5.1 Utnytting

Delfelt B1-11: Området kan nyttes til rekkehus, kjedehus og tomannsboliger. Det kan videre nyttes til frittliggende hus, med én eller to separate boliger (hoved- og sokkelleil.) i hvert.

Delfelt B12-13: Området kan nyttes til rekkehus eller kjedehus.

Maksimum utnytting for hvert delfelt: BYA = 40 %.

Minimum antall hovedboliger (= tomter):

B1	6 (2,1 bol./daa)	B7	5 (1,7 bol./daa)
B2	14 (2,1 bol./daa)	B8	6 (1,5 bol./daa)
B3	9 (2,0 bol./daa)	B9	10 (1,9 bol./daa)
B4	10 (1,9 bol./daa)	B10	7 (2,0 bol./daa)
B5	2	B11	7 (1,7 bol./daa)
B6	4 (1,8 bol./daa)	B12-13	8 (2,1 bol./daa)

3.5.2 Høyder

Delfelt B7, B8, B9 på nedside (nordside) av veg:

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 m over vegens plan på inngangsside, beregnet ved garasje/carport (1 etasje pluss loftsetasje med knevegg).

Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,0 m over vegens plan på inngangsside, beregnet ved garasje/carport.

Bygninger skal oppføres med sokkeletasje på alle tomter hvor en eventuell tomteplanering for å oppnå plan tomt ikke lar seg gjøre, etter avsnitt 3.3 *Landskap, skjæringer og fyllinger*.

Delfelt B6, B10 og B11 på overside (sørside) av veg, samt delfelt B12-13 og delfelt B1-4: Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,0 m over vegens plan på inngangsside, beregnet ved garasje/carport. (2 hele etasjer).

Delfelt B5: Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 5,0 m over vegens plan på inngangsside, beregnet ved garasje/carport (1 etasje pluss loftsetasje med knevegg).

Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,0 m over vegens plan på inngangsside, beregnet ved garasje/carport.

3.6 Områder for boligbebyggelse (BFS) – områder for eksisterende bebyggelse

Delfelt BFS 1-4: Områdene kan nyttes til frittliggende hus, med én eller to separate boliger i hvert.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 7,0 m over vegens plan på inngangsside, beregnet ved garasje/carport (2 hele etasjer).

3.7 Terrasser og balkonger

Delfelt B6-11: Terrasser og balkonger som bygningsmessige konstruksjoner er søknadspliktige.

Terrasse og balkong på fasade som er parallell med adkomstvegen, og der terrasse/balkong målt ved fasade kommer mer enn 1,0 m over ferdig terreng, skal ikke stikke mer enn 2,0 m ut fra husvegg.

Terrasser som bygningsmessige konstruksjoner, innenfor felt B7, B8 og B9, som stikker lenger ut fra vegg enn 2 m, skal være igjenkledd i front. Dette skal vises i søknadstegninger.

3.8 Tomtegrenser

Illustrasjonsplanens tomtegrenser skal være utgangspunkt. Hvis et delfelt under ett, som del av byggesøknad, søkes inndelt på en annen måte, skal det dokumenteres gjennom en detaljert plantegning at endra inndeling er akseptabel i forhold til utnyttingskrav, omgivelser og infrastruktur.

Kommunen kan kreve at det legges fram forslag til situasjons-/tomteplan for et delfelt som ikke tidligere er tomtedelt og bebygd, av den første som fremmer søknad.

3.9 Utforming og plassering på tomte

3.9.1 Krav til hus

Bebyggelse skal være tilpasset og oppsluttende i forhold til nabobebyggelse, mht. takform og høyder, uterom og innsyn.

Innenfor felt B6 – 11 skal hovedfarger, av hensyn til fjernvirkning og helhet, være i den mørke halvdel av skalaen. Kommunen skal påse disse forholdene med hjemmel i PBL § 29-2 og kommuneplanens arealdel, kap. 0.6.

Bebyggelsen skal ha saltak eller koblede pulttak. Alle takflater skal ha matt overflate, og det skal brukes grå eller mørke jordfarger. Takfall skal være 25-40 grader.

I delfelt B8, B9, B10, B11 bør husets største takflater ligge parallelt med terrengkoter og veg.

3.9.2 Krav til søknad

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan (1:200). Planen skal redegjøre for eksisterende og kotesatt framtidig terreng, fyllinger, terrengsprang og støttemurer, plassering av bygg (kotesatt overkant gulv), gjerder og kantstein, avkjørsel, gangareal og parkering. Kommunen kan dessuten kreve snitt som viser bebyggelsens plassering i terreng, hensyn til nabobebyggelse, og sol-/skygge-diagram.

Det skal i plan markeres klare skiller mellom inngrepsområde og uberørte naturområde. Det skal være vurdert om noe eksisterende vegetasjon kan tas vare på.

3.10 Parkering

For hver bolig skal det avsettes 2 bilplasser. I tilfelle fellesparkering/-garasje kreves 1,5 bilplass pr. bolig.

På egen tomt kan antall p-plasser begrenses til 1 hvis det blir innpasset fellesparkering for felt/delfelt med 0,5 bilplass pr. bolig (gjelder delfelt B1 - 4b.)

3.11 Områder for lek (BLK)

Områder merket f_BLK på kartet skal benyttes til felles lekeområde.

Utforming av lekeområdene skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming så langt terrenget legger til rette for det.

f_BLK1 er felles for delfelt B1 - 4b.

f_BLK2 er felles for delfelt B9, B11 - 13.

f_BLK3 er felles for delfelt B6 - 8, B10.

3.12 Vann- og avløpsplaner

Det kreves vann- og avløpsplan for delfelt. VA-planer skal godkjennes av kommunen, som del av søknad om tillatelse til tiltak. Lokale VA-planer skal forholde seg til overordna VA-plan for planområdet.

3.13 Renovasjonsløsning

I forbindelse med søknad om tillatelse skal kommunen opplyse om valgt hovedløsning for renovasjon og kildesortering, slik at riktige areal kan bli satt av til formålet.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

Kjørevegene skal være offentlige, med unntak av f_SKV og SKV og skal opparbeides med bredder vist på plankartet.

F_SKV er felles adkomstveg for de eiendommer som etter plankartet har avkjørsel fra den.

SKV er privat adkomstveg til gnr/bnr 76/51.

Det skal være opparbeidet snuhammere i felt merket #1-3, i tidsrommet inntil vegene videreføres.

Det tillates trafikkregulerende tiltak på fylkesvegen for å hindre/begrense gjennomkjøring.

4.2 Gang-/sykkelveg, fortau (SGS og SF)

Gang-/sykkelveg og fortau skal være offentlig. Innenfor formål SF kan det anlegges fortau.

Innenfor formål SGS kan det anlegges fortau eller gang- og sykkelveg i en nærmere valgt bredde.

4.3 Parkering og renovasjon (SPP)

Felt o_SPP1 skal kunne brukes til utfartsparkering og stasjon for kildesortering.

Felt f_SPP2 skal kunne brukes til parkering og stasjon for kildesortering, felles for felt B1 - 4b.

Felt o_SPP3 skal kunne brukes til utfartsparkering og stasjon for kildesortering.

4.4 Annen vegggrunn – grøntareal (SVG)

Området er offentlig. Det tillates skjæringer og fyllinger i tilknytning til kjøreveger.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder (GF)

Det tillates sikring og tilrettelegging for enkelt friluftsliv i området, så som rydding, anlegg av tursti, rasteplass. Det er begrensninger innenfor hensynssoner etter Lov om kulturminner, (§6 her).

Deler av naturområde som blir berørt kun i anleggsfasen, skal enten tilbakeføres, alternativt gis en ny opparbeiding til naturlig tilstand, med jordpålegg. Særlig gjelder dette overgang mellom veganlegg og terreng og tursti.

Friområde o_GF skal være offentlig tilgjengelig.

Friområde f_GF skal være felles for tiliggende boligeiendommer.

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

Det skal være buffersoner f_GV mellom boligformål og jordbruksareal. Sonene f_GV1 og 2 skal være felles for alle delfelt B1- 4b, og f_GV4 felles for tiliggende boligeiendommer.

Arealene skal beplantes med busker og trær, i hht. utomhusplan for tiliggende delfelt, av stedegen type, f.eks. or, rogn og selje. Det kan oppføres lavt nettinggjerde i buffersonen.

Det er ikke anledning til å innlemme deler av buffersonen i private tomter, eller på noen måte innrette for privat eller felles bruk.

§6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner H 140 – Frisikt

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

6.2 Sikringssone H190 – Forsvarets båndlegging

Forsvarets standard bestemmelse for «Sone 3. Det tillates ikke etablering av boligblokkbebyggelse over tre etasjer, eller annen bebyggelse som gir mulighet for ansamling av et stort antall personer (sykehus, skoler, konsertarenaer, idrettsarenaer o.l.).»

6.3 Faresone H370 – Høyspentanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger der det skal oppholde seg mennesker.

Byggeforbud i sone for luftstrekk skal gjelde så lenge disse består, og bortfaller når disse er revet.

6.4 Hensynssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

Gravrøyser innenfor H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Inngrep som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

6.5 Hensynssone H570-1 – Bevaring kulturmiljø, buffersone

Hensynssone H570-1, gjelder buffersone for felt med gravrøyser. Det må ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

6.6 Hensynssone H570-2, 3 og 4 – Bevaring kulturmiljø, krigsminner

Hensynssone H570-2, 3 og 4, gjelder rester av militære anlegg fra 1940-45, (bunker for Maskinbombekaster (M19) og en Sechsscharten-panserkuppel, samt et minnesmerke reist etter krigen). Det må ikke foretas noen inngrep i marka eller som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt, og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

§7 BESTEMMELSESONMRÅDER

7.1 Vilkår for bruk av arealer, vendehammer (# 1-3)

Det kan opparbeides vendehammer i disse feltene. Hammeren kan fjernes når vegen er videreført, og arealet kan bygges ut i tråd med illustrasjonsplanen.

7.2 Vilkår for bruk av arealer, byggeforbudssone klausulert av Forsvaret (# 4)

Bestemmelsesområde #4, gjelder et areal klausulert av Forsvaret gjennom privatrettslig avtale med grunneier. Innenfor området kan det ikke oppføres bygninger eller anlegg som medfører fast eller organisert opphold av mennesker.

I det øyeblikk klausuleringen oppheves av Staten vil byggeforbudet bortfalle og reguleringsplanens underliggende formål tre i kraft.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

- Krav til utomhusplan o.a. planvedlegg (§ 3.8, 3.9.2, 5.2 her).
- Krav til VA-plan (§ 3.12 her).
- Krav til plan for bygge- og anleggsfasen (§ 2.4 her).

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Fortau

SF7 skal være opparbeidet før igangsetting av adkomstvegens forlengelse ut av planområdet mot nord. Det tillates gitt brukstillatelse til maks 30 boliger før SF1, SF3, SF4 er opparbeidet.

9.2 Gangkryssing

Kryss Ryggavegen - Fru Ingers veg, fv. 710 / fv. 6410, skal være opparbeidet med forbedret sikringsnivå, før det kan gis brukstillatelse mer enn 30 boliger i Kleivan. Arten av opparbeiding med forbedret sikring av krysset skal skje gjennom dialog og enighet med Vegvesenet og/eller veg-eier.

9.3 Buffersoner

Buffersoner mot jordbruksareal f_GV skal være opparbeidet parsellvis etter plan, før det kan gis brukstillatelse for tilgrensende boliger, beliggende innen felt B1, B2a og B4b.

Før fortau o_SF3 åpnes for bruk skal det være satt opp gjerde av vanlig type, tett eller som stakitt, høyde min. 1m, maks. 1,75m, langs ytre kant fortau i BFS2, mellom avkjørsel til BFS2 og eiendomsgrensa i vest. Utførelse for øvrig skal være etter grunneiers ønske. Sikthensyn skal ivaretas.

9.4 Fellesareal for lek

Det tillates gitt brukstillatelse til maks 5 boliger før f_BLK1 er opparbeidet.

Det tillates gitt brukstillatelse til maks 5 boliger innenfor B9, 11, 12, 13 før f_BLK2 er opparbeidet.

Det tillates gitt brukstillatelse til maks 10 boliger innenfor B6, 7, 8 og 10 før f_BLK3 er opparbeidet.

9.5 Felles parkering

Det tillates gitt brukstillatelse til maks 10 boliger før plass for besøksparkering i SPP2 er opparbeidet med grusdekke.

9.6 Tursti

Tursti fra Anddamman til gapahuken skal være omlagt før SKV2 og SKV3 åpnes for trafikk.

05.04.19 SR rev. 13.08.19 SR



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

Nr. 531 B. 11
Baardsen & Co., Halden.
9-46.

Finansdepartementets formular.

1523
18-10-48.

Kfr

Skylddelingsforretning

Lør dag den 16 Okt. 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Berg, Gnr. 78 Bnr. 4
~~XXXXXXXXXXXX~~ av skyld 6-13 mark i Ørland
herred. Forretningen er forlangt av sorenskriver Falkanger
paa vegne av det Offentlige
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹
Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har fulgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte³: sorenskriver Falkanger og kjøperen Hans Vingan

Mennene valgte til formann Per Gjølvoild

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

Parcellen som utgjør 733 m2 ligger paa nordre side av veien Berg-Rønne og er veien grensen for parcellen mot syd, forøvrig begrenses den av hovedbålet.

Den vestre grenselinje gaar ut fra en nedsatt sten ved veien i rett linje 33 m. til derfra i lidt spiss vinkel mot øst 13 m. til en sten, hvorfra i stump vinkel i sydøst til en ved veien nedsatt sten 31.5 m. langs veien fra utgangspunktet.

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedkommende 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.»
N. N.
19
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 uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboerierdommer blir ikke å beskrive dersom disses 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 tilfalle 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).

tl10060910351548

Arkivverket

Sør-Trøndelag fylke, Osen, Roan, Stoksund, Jøssund, Nes, Bjugn, Stjørna, Ørland, Åfjord i Fosen, Pantebok nr. A8 (1948-1948), Pantebokside

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marka foretatte deling, og at begjæring herom må være lagt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

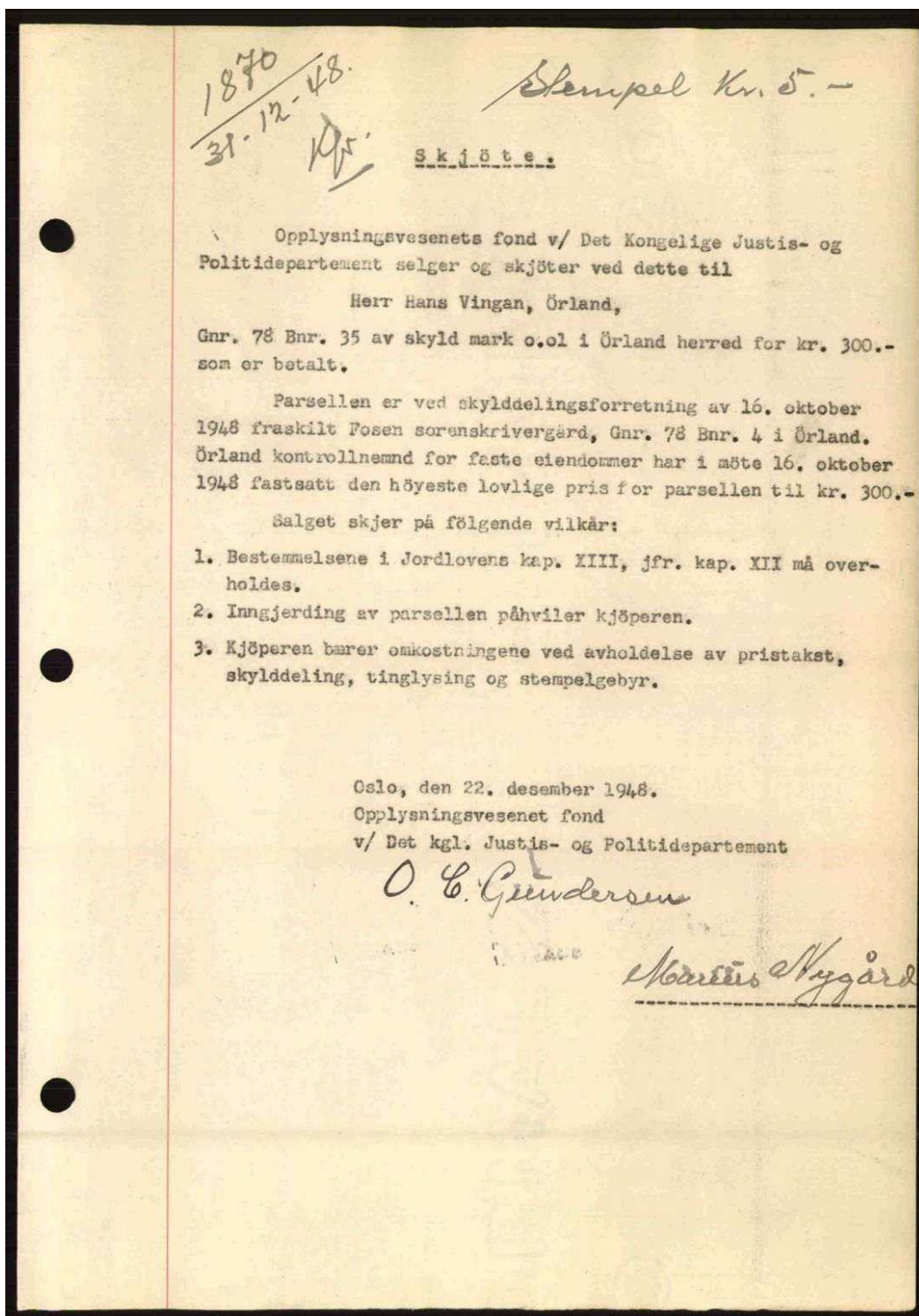
Vi har bestemt at selgeren skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Per J. Gilvold
Linn Nas.
Erling Ristane

Antatt til tinglysing *den 18/10* 19 *48.*
Hage Thor Falkanger

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. *78* b.-nr. *35*



Ryggaveien 61

Nabolaget Opphaug - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Opphaug	11 min	🚶
Linje 451, 558, 559	1 km	
Ørland lufthavn	8 min	🚗

Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
204 elever, 14 klasser	1.5 km	
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚗
178 elever, 10 klasser	5.3 km	
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚗
205 elever, 13 klasser	10.3 km	
Fosen videregående skole	11 min	🚗
328 elever, 31 klasser	10.3 km	
Åfjord videregående skole	45 min	🚗
145 elever, 12 klasser	54.4 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

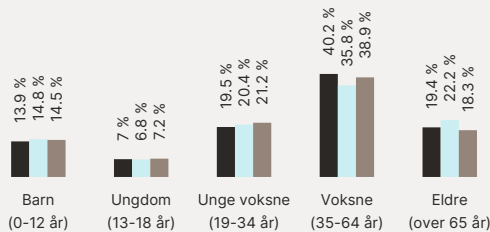


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opphaug	749	356
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
28 barn	0.5 km	
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
65 barn	1.1 km	
Futura barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
117 barn	1.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Opphaug	11 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1 km	
Coop Extra Brekstad	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

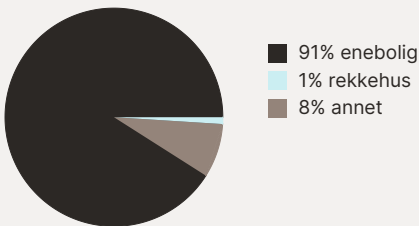
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 96/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100
-  Gateparkering
Lett 93/100

Sport

-  Opphaug skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball 16 min  1.4 km
-  Lundavoll ipl
Ballspill, fotball 4 min  2.3 km
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 6 min 
-  EasyFit Brekstad 8 min 

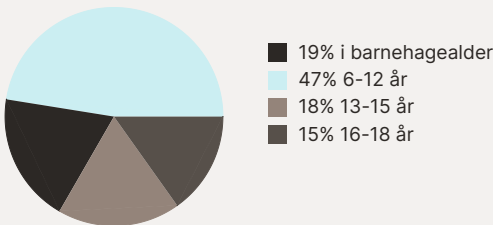
Boligmasse



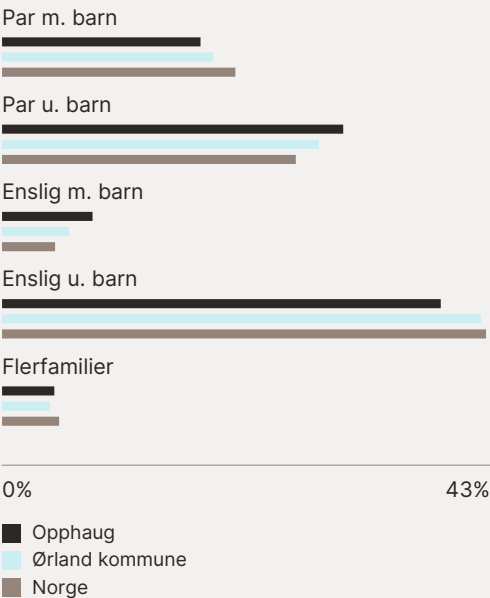
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Brekstad 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

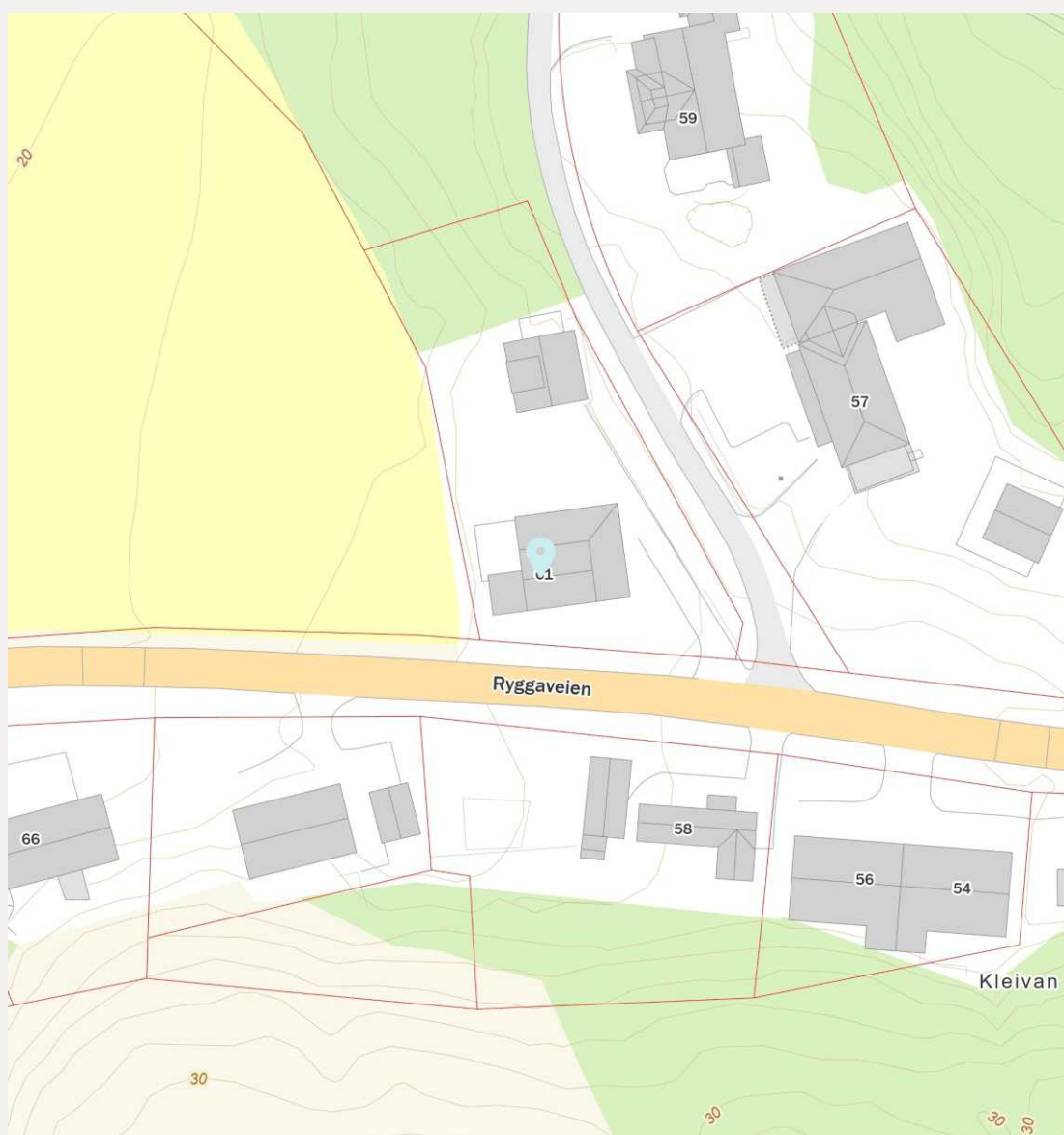
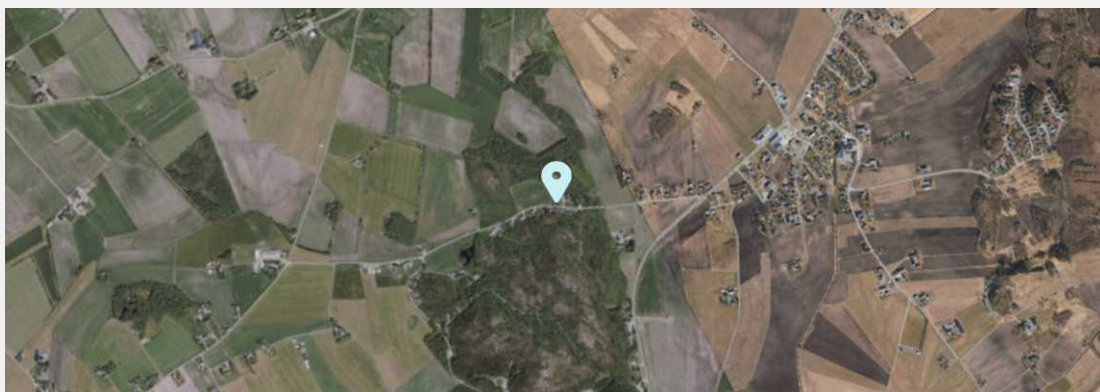


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil 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: 69250162

Adresse: Ryggaveien 61, 7140 Opphaug

Betegnelse: Gnr. 178, Bnr. 35, 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
----------------	-------

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____

UNDERSKRIFT: _____

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



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

Salgsoppgaven er opprettet 14.11.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

