

Gamleveien 10

Innhold

5

Velkommen til Gamleveien 10

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gamleveien 10

Flott vertikaldelt tomannsbolig midt i Bjugn sentrum - 2 soverom - Peis - Koselig vinterhage!

Velkommen til Gamleveien 10!

Denne sentrumsnære vertikaldelte tomannsboligen kan nå bli din. Her er det gangavstand til "alle" fasiliteter i Botngård.

Boligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, wc-rom, gang, bod, stue, kjøkken og vinterhage.

2.etg: Gang, 2 soverom bad og bod.

Boligen er anlagt midt i sentrum av Bjugn. Her har man gangavstand til alt av stedets fasiliteter, servicetilbud, barnehage og skoler med alle klassetrinn tom. videregående utdanning.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & partners Fosen!



Gamleveien 10

Prisantydning	2 600 000
Omkostninger	66 090
Totalpris	2 666 090
Fellesutgifter	200 pr. mnd.
Bruksareal	95 m ²
BRA-i	78 m ²
BRA-e	8 m ²
BRA-b	9
TBA	9 m ²
Soverom	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	4 756 m ²
Byggeår	2003





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Kjøkken



Kjøkken



Velkommen til Gamlveien 10!



Kjøkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue med peis



Stue



Stue



Fra stuen er det inngang til vinterhagen



Vinterhagen



Terrasse



Trappen opp til 2.etg



WC-rom



Gang



Soverom I



Soverom I



Bad



Soverom II



Inngangsparti



Gang 1.etg



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade

Eiendommen

Om boligen

Arealer

- Totalt bruksareal: 95,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 78,0 m²
 - BRA-e (eksternt bruksareal): 8,0 m²
 - BRA-b (innglasset balkong): m²
 - TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²
 - GUA (gulvareal): X m²
 - ALH (arealer med lav himlingshøyde): X m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Beskrivelse

Velkommen til Gamleveien 10!

Denne sentrumsnære vertikaldelte tomannsboligen kan nå bli din. Her er det gangavstand til "alle" fasiliteter i Botngård.

Boligen inneholder følgende:

- 1.etg: Entré, wc-rom, gang, bod, stue, kjøkken og vinterhage.
- 2.etg: Gang, 2 soverom bad og bod.

Boligen er anlagt midt i sentrum av Bjugn. Her har man gangavstand til alt av stedets fasiliteter, servicetilbud, barnehage og skoler med alle klassetrinn tom. videregående utdanning.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & partners Fosen!

Beliggenhet

Boligen ligger midt i Bjugn sentrum. Her har man gangavstand til alt. Offentlige og private servicetilbud, barne-/ungdoms- og videregående skole. I Butikker, restauranter, hotell og utendørs aktivitetsområder.

I nærheten er også Bjugn idrettshall og svømmehall. Fosenhallen ishall med kunstgressbane og Bjugn kulturhus er heller ikke langt unna. Bjugn har flotte muligheter for varierte naturopplevelser. Her er det kort vei fra fjell til fjord, som gir muligheter for både stor- og småviltjakt, fiske, skiturer, dykking og andre aktiviteter. I Bjugn finner du også Teksdalselva, Oldnelva og Norddalselva, som er tre velkjente elver for laksefiske.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entre, toalettrom, gang, bod, stue, kjøkken, utvendig bod/ teknisk rom, utvendig bod bak bolig, Innglassert balkong og terrasse ved stue og plattform ved inngang.
2. etasje: Gang, 2stk soverom, bad og bod.

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

Standard

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon: Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

Parkering

Parkeringsplass ved siden av huset. Ingen el-bil ladere. De som har el-bil lader ved husene sine.

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger. Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

1. etasje:
 - Det er etablert et soverom i forlengelse av stuen.

Det er ikke søkt om bruksendring for overnevnte tiltak. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Ja. Samler seg en del røyk inn.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 7

TG 2: 11

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer / dører

- Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Taktekking og beslag

- Taket er teknet med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Det registreres stedvis værslitasje på vindskier og takutstikk.

Bad - Totalvurdering av overflater

- Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Dusjonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

- TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

- Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder

- Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Manglende ildfast plate fremfor vedovn. Leietaker informerer at det ryker fult inne i ovn og bolig om man fyrer. Det anbefales tilsyn av pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn

- Gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller i tre. Stedvis ujevnheter i gulv registreres. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Stedvis knirk i gulv registreres. Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp

- Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Knirk i trapp.

Øvrige rom

- Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det registreres knirk i gulv, skader i listverk og ufagmessige utførelser av listverk og overflater innvendig. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.

Kjøkken

- Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med noe bruksslitasje i overflater. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS

- Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Det registreres rennemerker fra topp/koblinger over varmtvannsbereder. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Det registreres korrosjon på rørboblinger i fordelerskap rør-i-rør. Det anbefales utskifting/vedlikehold av koblinger i rør-i-rør skap. TG 2 grunnet dette. 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.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken. Det registreres at det er gjort endringer med innvendig rominndeling ved kjøkken etter byggeår. Det er uvisst hva som er utført til hvilken tid uten dokumentasjon.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner over støpt ringmur og gulv på grunn. Fasader er utvendig bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon har salttaksform, tekktet med takstein. Vinduer og balkongdører i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er felleseid.
Den er 4756,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.04.2003.
Ferdigattest gjelder for nybygg enebolig.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselevstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme fra fjernvarme og vedovn i stue.

Energikarakter: D - Grønn

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 600 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

65 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

2 684 790,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Felleskostnader

Fellesutgifter utgjør kr. 200,- pr. mnd.

Fellesutgiftene fordeles på følgende poster:
Brøyting, utelys og vedlikehold av eiendommen.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 11 702,96,-. Det er 4 terminer i året.

De årlige kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Fastdel vann pr. enhet: kr. 3 503,36,-

Fastdel kloakk rens pr. enhet: kr. 2 624,76,-

Forbruk vann: kr. 13,98,-

Forbruk kloakk rens: kr. 15,96,-

Feiing: kr. 433,60,-

Renovasjon 140l: kr. 5 016,24,-

Kommunal andel renovasjon: kr. 125,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld tilknyttet dette sameiet.

Andel fellesformue

Det er ingen opparbeidet formue tilknyttet denne andelen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 580 055,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 320 218,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet er WAADE BOLIGSAMEIE,
Orgnr: 921 420 420

Det er ikke fastsatt forretningsfører for sameiet p.d.d.

Sameiet består av 18 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/18.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med politenr. 2642918 .

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

Regnskap

Sameiet har ingen formell regnskap.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier

Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Eiere må sørge for å ha dokasse til dyret/dyrene. Dette for å unngå at de gjør fra seg hos naboene.

Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse, ihht. reguleringsplan med plannavn Sentrumskjernen, og planID 16270132.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2019-2031 (05.09.2019) er avsatt til detaljeringsone.

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav.

Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 2319, tgl. 28.04.2003 - Seksjonering

SNR: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 19

Dnr. 2319, tgl. 28.04.2003 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2267, tgl. 24.04.2003 - Målebrev

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende,

dersom dette har betydning for handelen. 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 bygnings sakkyndig 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.

Eiendoms megler 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

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

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: 05.05.2026

Om oppdraget

Eier

Eier er Trym Stjern Ledang.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gamleveien 10.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 509, snr. 9 i Ørland.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250166.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 15 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Tilretteleggingsgebyr: 17 000,00

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 tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens

Tekniske dokumenter



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Gamleveien 10

7160 BJUGN

5057/20/9/509/0/0

Rapportdato

22.12.2025

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  11

TG 3  0

TG IU  0

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

Befaring utført den 22.12.2025 av:

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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.



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.

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

GÅMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Gamleveien 10 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/20/9/509/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2003

Tomt: 4 756 m²

Hjemmelshaver(e): Trym Ledang

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjoner over støpt ringmur og gulv på grunn. Fasader er utvendig bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon har salttaksform, tekket med takstein. Vinduer og balkongdører i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
BRA-i 41 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 9 m ²	Åpent areal (TBA) 22 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, toalettrom, gang, bod, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod/ teknisk rom og utvendig bod bak bolig.	Beskrivelse av BRA-b Innglassert balkong.	Beskrivelse av åpent areal Terrasse ved stue og plattning ved inngang.
2.etasje			
BRA-i 37 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2stk soverom, bad og bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 78 m ²	BRA-e 8 m ²	BRA-b 9 m ²	Åpent areal 22 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 95 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 70m² / S-Rom: 8m²

GAMLEVEIEN 10 - 5057720/9/509/0/0

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

2.etasje	
BRA 37 m ²	ALH 4 m ²
GUA 41	Beskrivelse av ALH Ikke målbart areal mot knevegg utenfor målbare arealer mot skråhimling.

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0



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.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringdagen. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Det registreres stedvis værslitasje på vindskier og takutstikk.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Dusjonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Manglende ildfast plate fremfor vedovn. Leietaker informerer at det ryker fullt inne i ovn og bolig om man fyrer. Det anbefales tilsyn av pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller i tre. Stedvis ujevnheter i gulv registreres. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Stedvis knirk i gulv registreres. Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Knirk i trapp.

Øvrige rom: Øvrige rom er besiktiget og vurdert til å ha slitte overflater utover normal bruksslitasje. Det registreres knirk i gulv, skader i listverk og ufagmessige utførelser av listverk og overflater innvendig. Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med noe bruksslitasje i overflater. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Det registreres rennemerker fra topp/koblinger over varmtvannsbereder. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Det registreres korrodering på rørkoblinger i fordelerskap rør-i-rør. Det anbefales utskifting/vedlikehold av koblinger i rør-i-rør skap. TG 2 grunnet dette. 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.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Det registreres at det er gjort endringer med innvendig rominndeling ved kjøkken etter byggeår. Det er uvisst hva som er utført til hvilken tid uten dokumentasjon.

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

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt plate på mark, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

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

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringdagen.

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

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt. Innvendig er stort sett alle vegger plateslått.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



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

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire i området.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Leire, Stein

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

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:

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med musetetting der dette ble kontrollert.

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

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

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.

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Takvindu på bad med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er malte tredører uten pakninger i karm.
Ytterdøren er ei isolert ytterdør.
Balkongdør med 2-lags glass på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er satt inn vinduer og balkongdør i vinterhage/ innglassert hagestue etter opprinnelig byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder.
Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.
Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.
TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

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

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

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

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

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

Bilde



Sopp og slitasje i karm til takvindu på bad.



Slitasje i karm og foringer på vinduer.

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

Type:

Det er etablert innglassert balkong ved stue, terrasse utenfor innglassert balkong og platting ved inngang.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Normal vedlikehold anbefales.

Levetid:

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

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres slitasje og tegn til råte i vindski mot sør.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med betongtakstein.

Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

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

Undertak er ikke kontrollert.

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.

Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Det registreres stedvis værslitasje på vindskier og takutstikk.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

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

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

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

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

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

Bilde



Skade/slitasje i vindski.



Mose ble registrert på takstein.

11

Takrenner og nedløp

TG 1 

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

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 1cm fra topp dør til sluk.

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

Totalvurdering av overflater

TG 2 

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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

Bilde**Levetid:**

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



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

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.

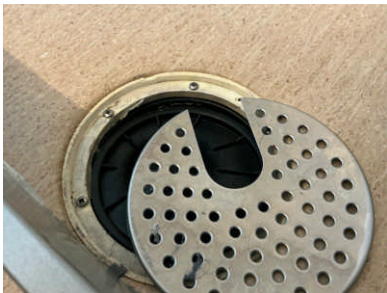
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tett rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør) og plastavløp.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader.

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring.

Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

Bilde



Fuktmåling i vegg bak våtrommets dusjsone viser ingen tegn til fukt i veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales renovering av våtrom.

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

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

Type pipe:Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Manglende ildfast plate fremfor vedovn.

Leietaker informerer at det ryker fult inne i ovn og bolig om man fyrer.

Det anbefales tilsyn av pipe.

Levetid:Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk.

Det registreres ujevnheter og skjevheter i gulv.

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

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

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Gulv på grunn er av betong.

Etasjeskiller i tre.

Stedvis ujevnheter i gulv registreres.

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

Stedvis knirk i gulv registreres.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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

Ja

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.

Manglende håndløper på vegg.

Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Knirk i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Vedlikehold av trapp anbefales.

Levetid:

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

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

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

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

Det registreres knirk i gulv, skader i listverk og ufagmessige utførelser av listverk og overflater innvendig.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger av overflater innvendig.

Totalvurdering

Kommentar:

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

Rommet innehar gulvmontert toalett og vask.

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

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platedopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

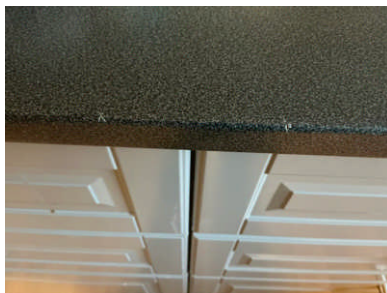
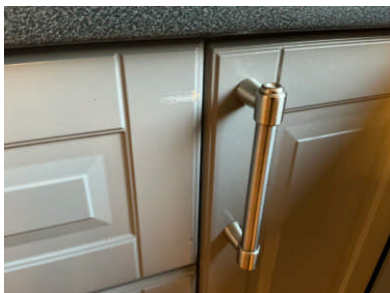
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.

Levetid:

⌚ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⌚ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⌚ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme.
Vedovn i stue.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Teknisk rom /utvendig bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Det registreres rennemerker fra topp/koblinger over varmtvannsbereder.

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

Det registreres korrosjon på rørboblinger i fordelerskap rør-i-rør. Det anbefales utskifting/vedlikehold av koblinger i rør-i-rør skap. TG 2 grunnet dette.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at VVS anlegg gjennomgås og kontrolleres av autorisert rørlegger.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Korroderinger i rørkoblinger i fordelerskap rør-i-rør.

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 utvendig bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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.

21**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 1stk 6kg pulverapparat 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.

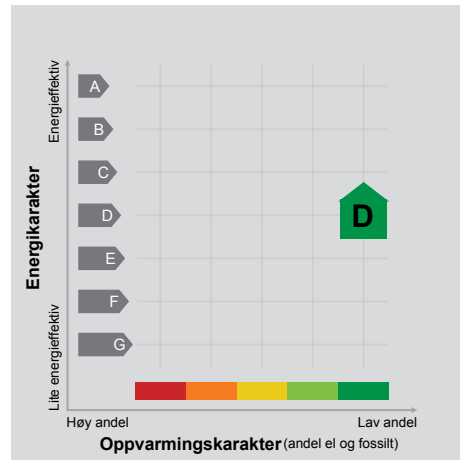
Er det etablert røykvarslere?

Det registreres tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringsdag.

GAMLEVEIEN 10 - 5057/20/9/509/0/0

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 10
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20981709
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242675
Dato	22.12.2025



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

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

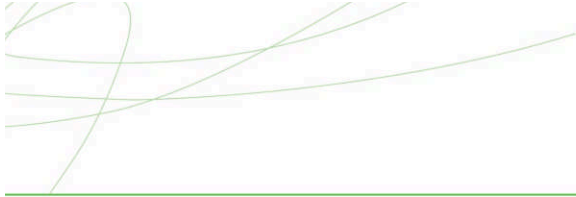
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Montering tetningslister**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250166	
Selger 1 navn	
Trym Stjern Ledang	
Gateadresse	
Gamleveien 10	
Poststed	Postnr
BJUGN	7160
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Trym Ledang	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 69250166

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: TSL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Ledang	097199770ee517fb814a9e 5dd338a0ff2f836c2	05.01.2026 15:46:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250166

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

Gamleveien 10

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Botngård	3 min
Linje 451, 453, 558, 559	0.2 km
Ørland lufthavn	18 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.)	4 min
290 elever, 19 klasser	0.4 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
205 elever, 13 klasser	0.5 km
Fosen videregående skole	8 min
328 elever, 31 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	4 min
Kople Best Bjugn	4 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

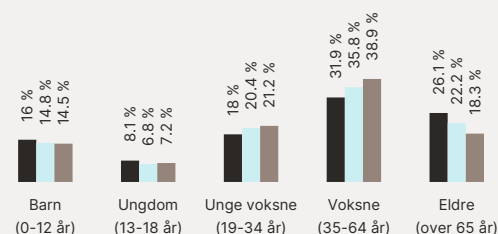


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år)	11 min
81 barn	0.9 km
Kosmos barnehage (0-5 år)	20 min
69 barn	1.7 km
Ervika naturbarnehage (1-5 år)	7 min
55 barn	5.5 km


Dagligvare


Kiwi Bjugn	4 min
Coop Extra Bjugn	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



 Trafikk
Lite trafikk 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 85/100

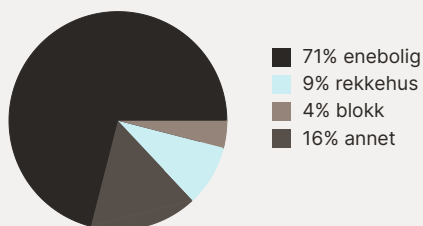
Sport

 Bjugn stadion - grasbane 2 min 
Fotball 0.2 km



 Fosenhallen - Kunstgressbane inn... 3 min 
Fotball 0.2 km



 Fitnesspoint Bjugn 5 min 

Boligmasse

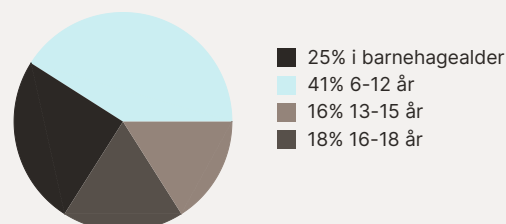


Varer/Tjenester

 Libra Kjøpesenter 14 min 

 Apotek 1 Bjugn 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

 Botngård
 Ørland kommune
 Norge


Sivilstand

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



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



 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

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sentrumskjernen

PlanID: 16270132

Planen er datert: 17.04.2015

Vedtatt av Bjugn Kommunestyret: 01.09.2015, sak 15/40

Avgrensning

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen berører og erstatter deler av reguleringsplan:

- Botngård sentrum, plan ID: 16270049
- Seterfjæra, plan ID: 16270119
- Botngård øst, plan ID: 16270128

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

§12-5 Formål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Sentrumsformål (S)
 - Idrettsanlegg – Idrettsstadion
 - Idrettsanlegg – Nærmiljøanlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg
 - Forretninger
 - Undervisning
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Tjenesteyting/Forretninger/Næring
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/Næring
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Boliger/Tjenesteyting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkering
 - Torg
 - Kollektivholdeplass
 - Annen vegggrunn
3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur

§12-6 Hensynssoner

- Frisiktsone
- Støysoner:
 - Rød sone iht. T-1442
 - Gul sone iht. T-1442
- Ras- og skredfare

§12-7 Bestemmelsesområder

- Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene

§1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Byggegrense

Byggegrensene er vist på plankartet.

1.2 Havstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,1 NN2000. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

1.3 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr, herunder høydemateriell

1.4 Geoteknikk

All detaljplanlegging av bebyggelse, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt.

1.5 Landskap, skjæringer og fyllinger

All bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap. I forbindelsen med utbygging av det enkelte området skal utforming av skjæringer og fyllinger være en del av omsøkt tiltak. Avbøtende tiltak som beplantninger eller støttemurer skal vurderes i slike tilfeller.

Skjæringer og fyllinger, samt murverk i forbindelse med veganlegg reguleres på og tillates anlagt på tilstøtende områder.

1.6 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal vurderes i alle relevante søknader om tiltak, både for bygninger og uterom, og skal anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette.

1.7 Infrastruktur, Trafo, ledningsnett, o.l.

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold. Slike tiltak bør plasseres mest mulig diskre og til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

1.8 Overvannshåndtering

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført tiltak for overvannshåndtering, herunder, bygging av fordrøyingsbasseng og overvannskanal.

1.9 Renovasjon

En plan for renovasjonssystem skal utarbeides før byggetillatelse for ny bebyggelse gis. For boenheter skal renovasjonssystemet gå ut fra en løsning med nedgravde containere. For andre formål kan det tillates en renovasjonssystemet som går ut fra en løsning med nedgravde containere eller containere i bygg.

1.10 Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Trafikksikkerhet i anleggsperioden skal vurderes før byggetillatelse gis. Eventuelle nødvendige tiltak må tillegges byggesaken.

1.11 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekket på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplanen.

Hvis ikke konkret angitt annerledes i denne reguleringsplanen gjelder følgende kapasitetskrav:

Boligenhet > 90 m²: 2 plasser

Boligenhet < 90 m²: 1,5 plasser

Forretning/kontor pr. 50m² bruksareal, 1,0 plass

Antall parkeringsplasser for boligformålet kan reduseres med opp til 10% ut fra en antatt sambruk av parkeringsplasser mellom bolig og øvrige formål på samme tomt. Antallet parkeringsplasser parkering til boligformål blir redusert med skal ikke overstige 10% av totalt antall parkeringsplasser for øvrig formål på samme tomt.

Sykkelparkering:

Boligenhet: 1,0 plass

Forretning/kontor: pr. 100 m² bruksareal: 1,0 plass

Sykkelparkering skal ivaretas på eget areal. Sykkelparkering tillates på bakkenivå.

1.12 Område for Sentrumsformål (S)

1.12.1 Område S-1 og område S-2

I området for sentrumsformål S-1 og S-2 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel og hotell/overnatting tillates ikke.

I første etasje av bygg langs Fv721 tillates kun forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

Parkering skal ivaretas på eget areal. 50% av parkeringsplassene til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniserer med utearealene for øvrig.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Opparbeiding av uteareal og parkeringsplasser kan skje i trinn med utbyggingen.

1.12.2 Område S-3 og område S-4

I området for sentrumsformål S-3 og S-4 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel tillates ikke.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget, skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i

harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot torget, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra torget. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er kun tillatt mot Sentrumsveien, med unntak av handikapparkering.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr.50m² bruksareal, 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Kjøreadkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.12.3 Område S-5

I området for sentrumsformål S-5 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 15 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter og i sammenheng med den en høyere utnyttelsesgrad opp til 200%. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirking på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkinger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot torget og Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra torget. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate, med unntak av handikapparkering.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Kjøreadkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.12.4 Område S-6

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 18 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggeeffekter av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Adkomst til området skal være fra Sentrumsveien. Det er kun tillatt en avkjørsel fra Sentrumsveien som skal betjene hele området.

1.12.5 Område S-7

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 15 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkinger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggeplanen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser

- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen.

Gang- og sykkelvei mellom området og Alf Nebbs gate og fram til skolen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

1.12.6 Område S-8

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor området skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/Mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate/torget, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr.50 m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen.

1.12.7 Område S-9

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 18 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirksomheter av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggeplanen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i

utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Adkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.13 Områder for Idrettsanlegg

1.13.1 Område for Idrettsstadion

Området kan benyttes til anlegg for innendørsidrett med tilhørende fasiliteter.

Utnyttingsgrad er maks. 80% BYA. Maks. gesimshøyde er 12 meter, maks. mønehøyde er 22 meter.

Det tillates oppført bygg helt fram til formålsgrensen.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering, adkomst for nyttekjøretøy og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis.

1.13.2 Område for Nærmiljøanlegg

I området for nærmiljøanlegg tillates det etablert en aktivitetspark. I forbindelse med etableringen av aktivitetsparken tillates oppført mindre byggerier, som gapahuk, gjerder, lekeinstallasjoner og utendørsmøblement.

Før etableringen av aktivitetsparken igangsettes, skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som viser type aktiviteter og utformingen av parken og tilgrensende parkeringsareal. Aktivitetsområdet skal omfatte en mindre fotballbane (40x60 meter, dvs. en 9-erbane). I utarbeiding av planen skal det legges vekt på at aktivitetsparken skal by på aktiviteter for alle aldersgrupper. Adkomst til området for idrettsstadion for nyttekjøretøy og vareleveranse skal være sikret i denne planen.

1.14 Områder for boligbebyggelse

1.14.1 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor området er det tillatt oppført konsentrert småhusbebyggelse.

Takvinkel kan maksimalt være 40 grader.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er satt på 6,0m

Utnyttelsen i området kan minimum være 40% BYA. Det skal etableres minimum 19 enheter.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse for nye boliger gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommunedelplanen.

1.14.2 Område for Garasjeanlegg for boligbebyggelse GB/GF

I området tillates det oppført garasjeanlegg for boligbebyggelsen i området BK. Maks gesimshøyde er 3 meter, takvinkel kan maksimalt være 40 grader. Bebyggelsen skal harmonisere med boligbebyggelsen i området BK.

1.15 Område for forretninger

I området tillates etablert forretningsvirksomhet. Maksimalt gesimshøyde/mønehøyde er satt til 10 meter. Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Maks. utnyttingsgrad er 90 % BYA. 10 % av tomtearealet skal være grønnstruktur.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt. Adkomst til området er vist på plankartet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse, skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt.

1.16 Område for undervisning

Området før undervisning kan bebygges med en utnyttelsesgrad på maksimalt 30 % BYA. Gesimshøyden skal ikke overstige 12 meter.

Bilparkering inngår ikke i arealformålet. Parkering til området ivaretas på de offentlige parkeringsplasser som er regulert i denne planen. Sykkelparkering ivaretas på eget areal.

Ny bebyggelse skal ut fra estetiske hensyn tilpasses eksisterende bygg og uteanlegg både innenfor området og i tilgrensende områder.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis.

1.17 Område for vann- og avløpsanlegg

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for vann- og avløpsanlegg. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 50 % BYA. Gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.

1.18 Renovasjonsanlegg

Området skal brukes til offentlig returpunkt.

1.19 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse/Tjenesteyting

I området er det tillatt oppført boligbebyggelse kombinert med offentlig eller privat tjenesteyting. Maks. gesimshøyde er satt til 7 meter. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Utnyttelsesgraden er minimum 40 % BYA.

1.20 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Forretninger/Næring

I området er det tillatt oppført forretningsbebyggelse for plasskrevende varer eller dagligvarer med tilhørende lagerlokaler og kontorer. Det tillates også etablering av service- eller håndverksbedrifter og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Offentlig brannstasjon er tillatt i området.

Minimum utnyttingsgrad er 90 % BYA. Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt. Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt.

1.21 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Forretninger/Næring/Tjenesteyting

I området er det tillatt oppført forretningsbebyggelse for plasskrevende varer eller dagligvarer med tilhørende lagerlokaler og kontorer. Det tillates også etablering av service- eller håndverksbedrifter og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting er tillatt i området.

Minimum utnyttelsesgrad er 80 % BYA. Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Grønnstruktur skal utgjøre minimum 10 % av tomtearealet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt. Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt.

§2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veg (V)

Vegene o_V er offentlige kjøreveger.

2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelvegene angitt som o_GS opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg

2.3 Fortau (o_F)

Fortau (o_F) er offentlig

2.4 Torg

Torget er offentlig. Innredningen av torget skal være slik at den er egnet som møteplass og til bruk til arrangementer. Torget skal kunne kjøres over når den ikke er i bruk til arrangementer,

men de myke trafikantene skal gis høyeste prioritet i området. Det tillates 10 biloppstillingsplasser.

Det tillates oppført utemøblement, lekeapparater og mindre byggerier som er nødvendig for torget som møterom og arrangementsplass.

Før etableringen av torget igangsettes, skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som ivaretar de like funksjonene av torget og som legger vekt på estetikken av området.

2.5 Parkering

Områdene avsatt til parkering skal være offentlig. Før etablering av parkeringsplassene skal det foreligge en situasjonsplan som viser utforming av parkeringsplassen i sammenheng med tilgrensende arealer.

2.6 Kollektivholdeplass

Arealene skal benyttes til bussholdeplass. Kollektivholdeplass skal være universell utformet.

2.7 Annen veggrunn (AVG)

Annen veggrunn er satt av for å skille trafikantgrupper og skal fungere som område for snøopplag og grønnrabatt. Det tillates beplantning som ikke er til hinder for fri sikt.

§3 Grønnstruktur

3.1 Grønnstruktur

Området o_ Grønnstruktur skal være offentlig. Det tillates tiltak for sikring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, friluftsmøblement osv.

§4 Hensynssoner

4.1 Frisiktsoner (H140_)

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. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillat. Oppstammede trær tillates innenfor sonene

4.2 Bestemelseområde: krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

I dette område gjelder at:

Alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Det må for hvert tiltak vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

4.3 Faresone for ras-og skredfare

I dette område gjelder at:

Alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Det må for hvert tiltak vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

4.4 Støysoner (H210 og H220)

Innenfor angitt rød støysoner (H210) tillates ikke oppføring av nye støyomtflintlig bebyggelse.

Støyforhold skal vurderes i forbindelse med hver enkelt byggesak.

For boliger skal vurderingen ta utgangspunkt i retningslinjer for støybestemmelser, jf. T-1442/2012, for derigjennom å sikre tilfredsstillende støyforhold. Det skal gjøres støyberegninger som dokumenterer hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes. Avbøtende tiltak som inngår i byggesaken skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

For uteareal der det inngår boliger, skal alle støyskjermingstiltak, jf. Anbefalinger i støyvurdering datert 15.05.2014 utført av Rambøll, være gjennomført før det gis brukstillatelse.

55 Felles bestemmelser

5.1 Anleggsperiode

Under anleggsperiode må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i *Støy i arealplanleggingen T-1442/2012*.

5.2 Rekkefølgebestemmelser

- Det skal foreligge plan for energitilførsel før rammetillatelse gis
- Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonssystem før rammetillatelse gis.
- Det skal foreligge godkjent utomhusplan som viser arealdisponering for internt trafikkareal, renovasjon, leke- og uteoppholdsarealer i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Ny bebyggelse i planområdet kan ikke få ferdigattest før godkjent vannforsyning er sikret.
- Tilfredsstillende lekearealer iht. utomhusplanen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boenheter.
- Tilstrekkelig parkering skal være opparbeidet iht. utomhusplanen før brukstillatelse gis
- Parkeringsplassen mellom skolen og Fv710 skal være opparbeidet, før byggetillatelse for område S-7 gis. Eventuelt kan en parkeringsplass med 75 plasser opparbeides på dagens fotballbane som et midlertidig alternativ.
- Fortau på sørsiden langs Alf Nebbs gate, fra torget fram til skolen skal være opparbeidet før brukstillatelse for område S-7 gis.
- Gang- og sykkelveg som ligger vest for o_Iddreftsstadion kan ikke opparbeides før for elva før sikker kryssing av FV 710 er etablert.

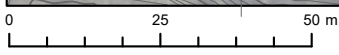
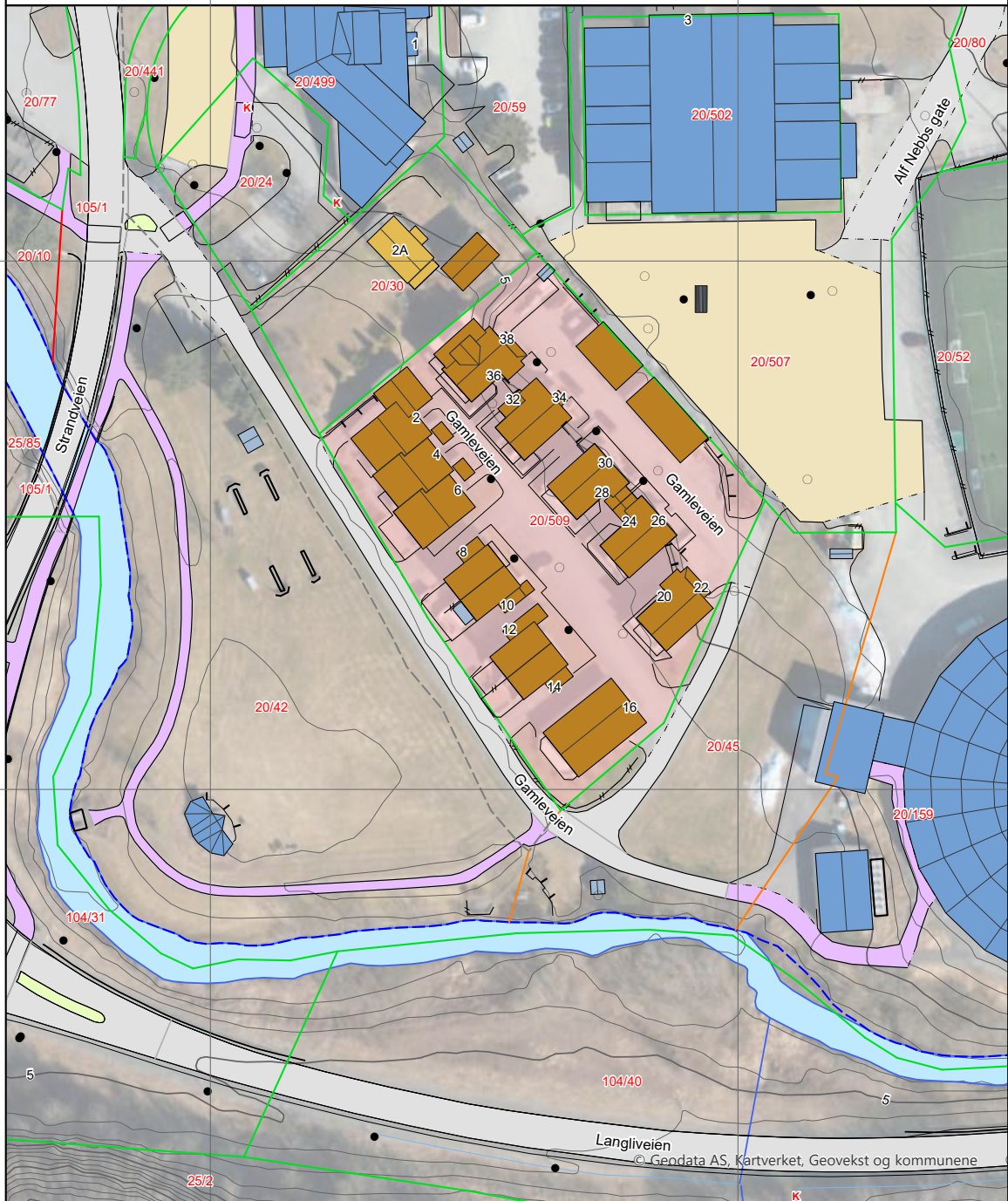
Kommune: 5057 Ørland
 Eiendom: 5057/20/509/0/9

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
 Dato: 19.11.2025



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

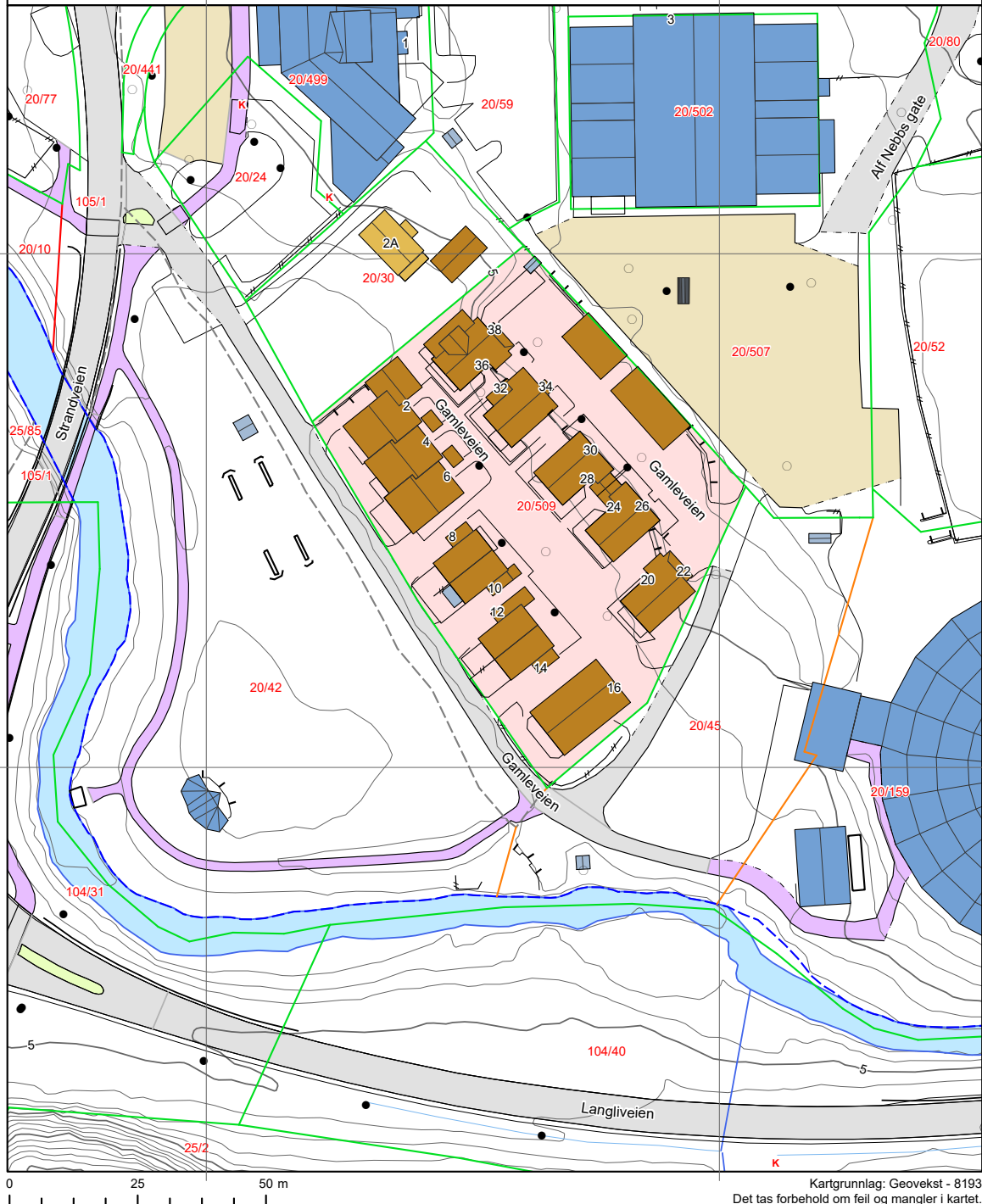
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/20/509/0/9

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.11.2025




Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.















Tegnforklaring

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

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

Høydekurver

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

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

Kommune: Ørland

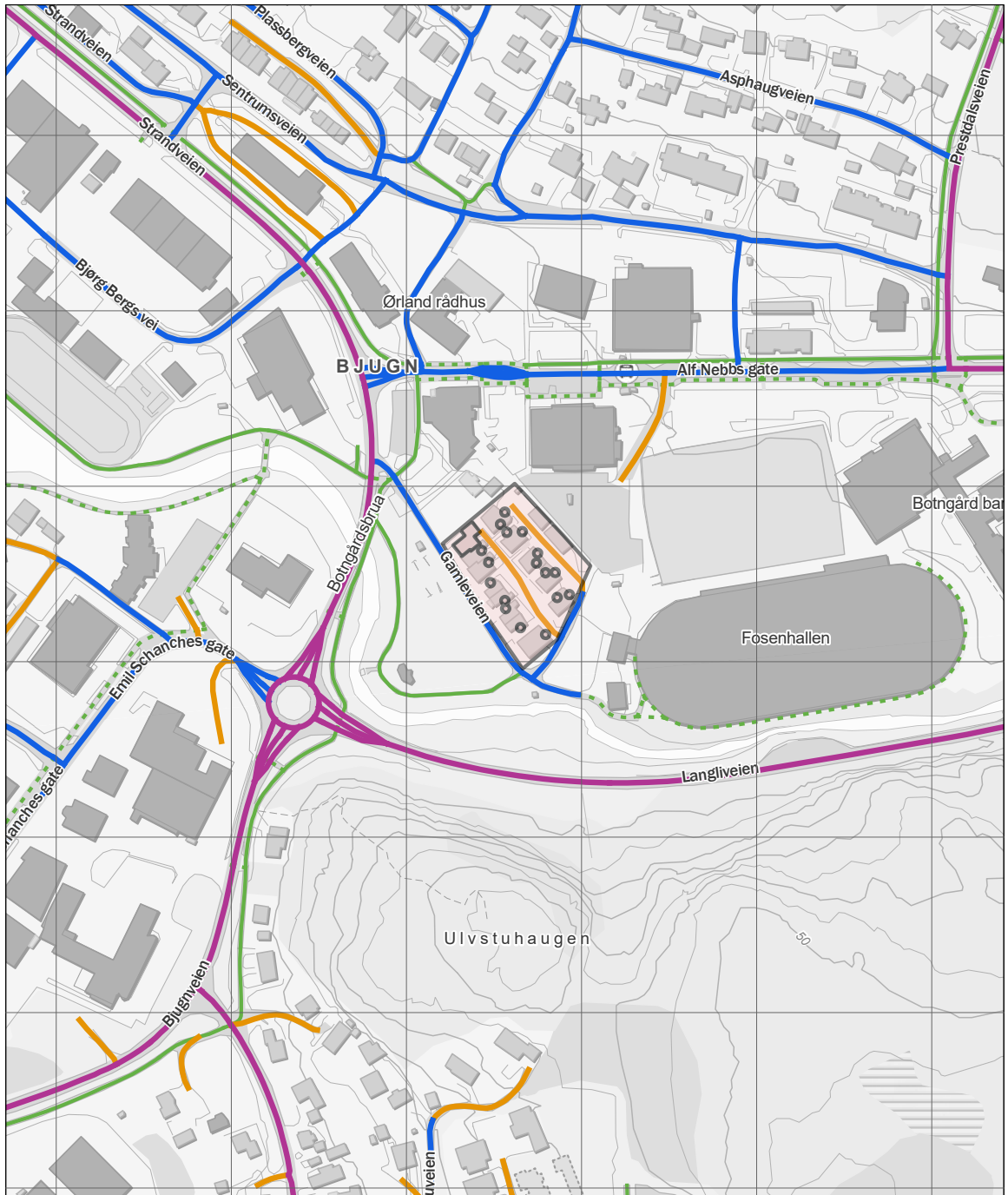
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/509/0/9

Adresse: Gamleveien 10, 7160 BJUGN



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19/11/2025



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 509, Seksjonsnr 9	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	305 Botngård øst
Veiadresse:	Gamleveien 10, gatenr 1133	Valgkrets:	4 Bjugn
(fra bruksenhet)	7160 Bjugn	Kirkesogn:	9050304 Bjugn
Oppdatert:	25.04.2024	Tettsted:	6571 Botngård

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.04.2003	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/19
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 756,0 kvm
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
 Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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

Forretninger:						
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/20/509	0,0	
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5057/20/509/0/1	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/2	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/3	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/4	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/5	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/6	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/7	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/8	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/9	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/10	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/11	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/12	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/13	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/14	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/15	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/16	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/17	0,0
			Mottaker	5057/20/509/0/18	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/509	0,0	
		Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/509/0/1	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/2	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/3	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/4	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/5	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/6	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/7	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/8	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/9	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/10	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/11	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/12	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/13	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/14	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/15	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/16	0,0
				Mottaker	5057/20/509/0/17	0,0
			Mottaker	5057/20/509/0/18	0,0	
Seksjonering	Forretning:	28.04.2003	Avgiver	5057/20/509	0,0	
			Mottaker	5057/20/509/0/9	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamleveien 10	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.02.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	82,0	Igangset.till.:	15.02.2003
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.10.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20981709			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		46,0		46,0				
L01			36,0		36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

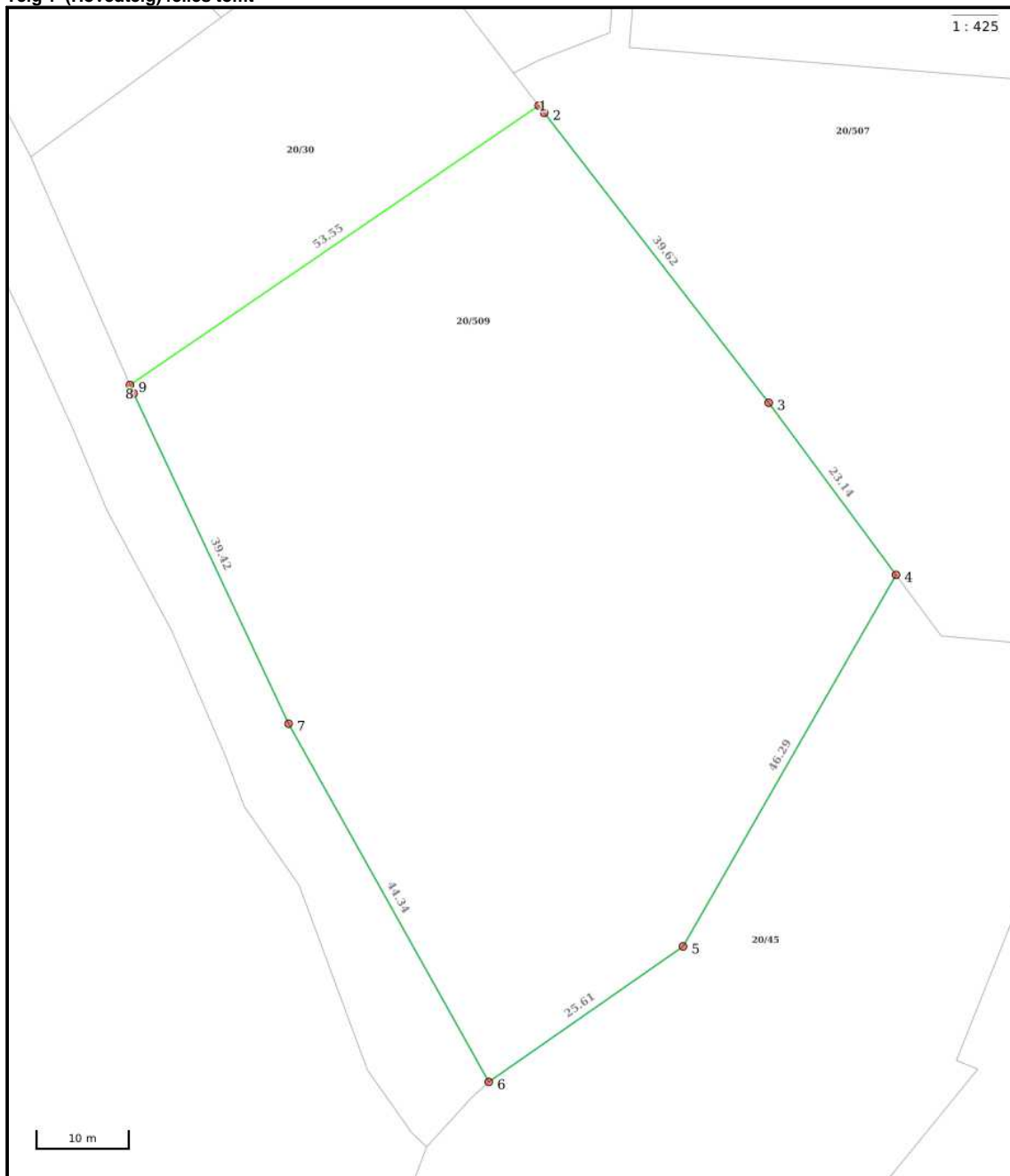
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 4 756,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32


Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 071 001,51	539 961,87	1,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 071 000,78	539 962,55	39,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 070 971,89	539 989,67	23,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 070 954,67	540 005,13	46,29m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 070 912,54	539 985,95	25,61m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 070 896,01	539 966,39	44,34m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 070 932,49	539 941,19	39,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 070 966,43	539 921,14	1,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 070 967,31	539 920,66	53,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

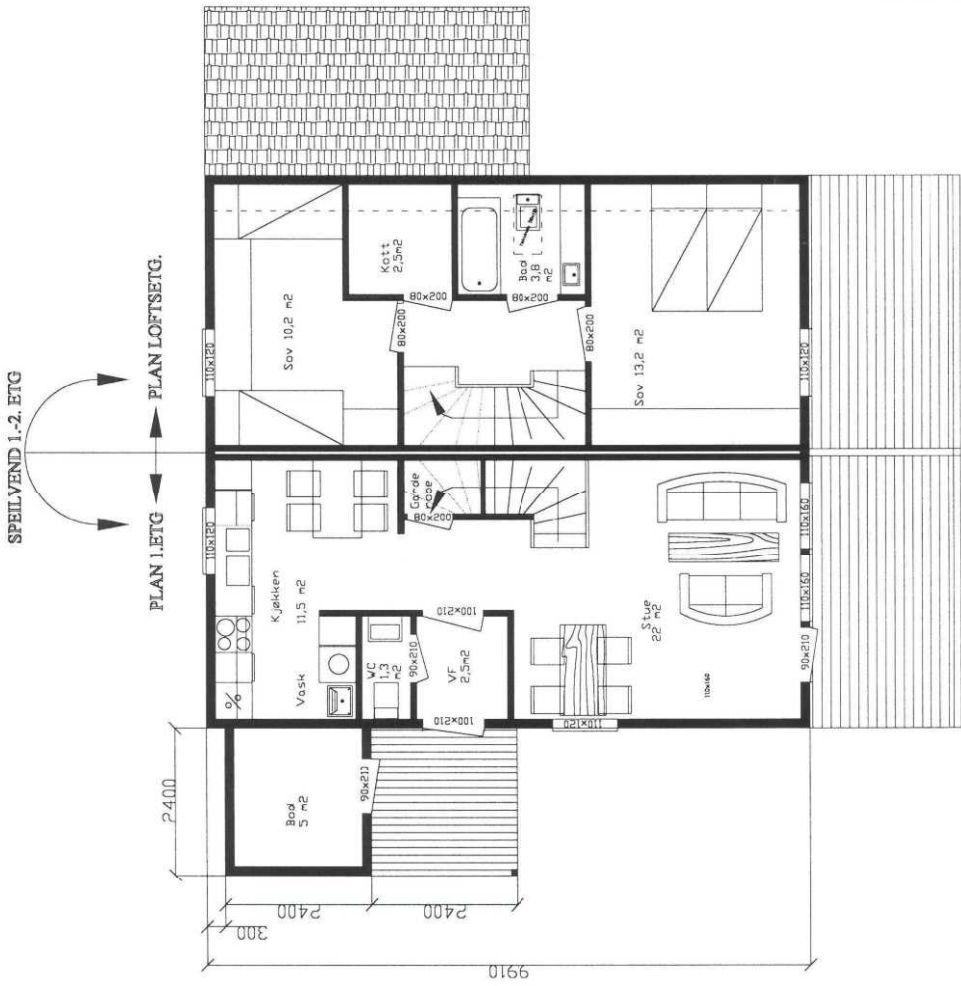
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune Bjugn kommune 7160 Bjugn		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Fosenhus AS 7160 BJUGN		Tiltakshaver (navn, adresse) FosenHus Eiedom AS 7160 BJUGN	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Gamleveien 8 og 10.	Gnr 20	Bnr 509	Seksjonsnr 8 og 9
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg - Enebolig			
Vedtatt fattet av Rådmannen		Vedtatt dato 01.04.03	Saksnr 026/03
Dato sluttkontroll 11.09.03	Kontrollansvarlig Fosen Hus AS		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
BJUGN KOMMUNE STAT FORVALTNINGSDRIFT			
UNDERSKRIFT			
Sted Bjugn	Dato 13.10.2003	Stempel/underskrift  Bjornar Groven	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon Søker	Navn Fosen Hus AS	Adresse 7160 Bjugn	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

E-3

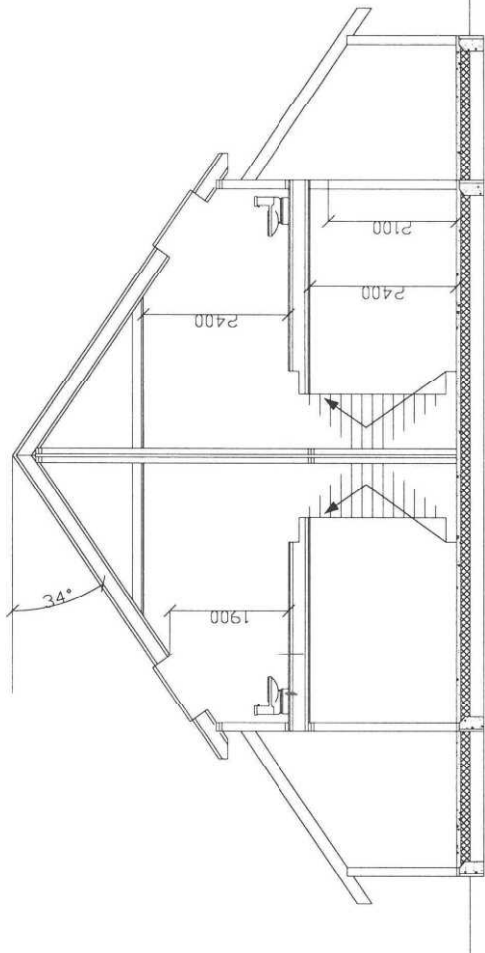


BJUGN KOMMUNE	
Ar/saksnr.	Dok.nr.
02/1046	1
13 DES. 2002	
Ark.kode P	29509
Ark.kode S	
Avdeling	NOD
Kategori	Saksbeh EOK
	Grundering

WAADIE

NAVN	DATA
	15.01.02
OBJEKT	REV
PLAN 1. ETG/LOFTSETG.	
TEGN	MAL
A. Johnsen	1:100

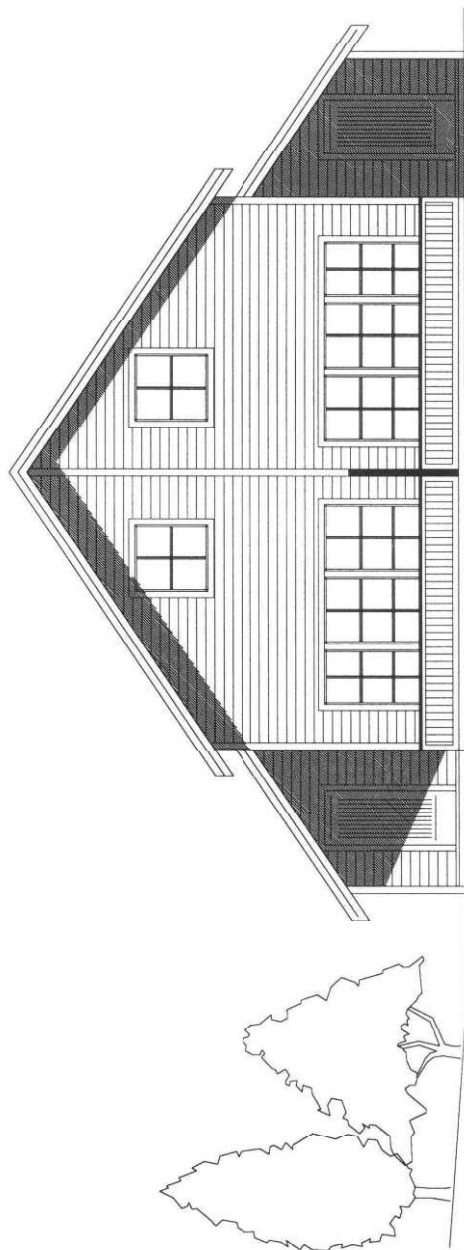
* BBA 92m² pr halvpart
BA 77m² pr halvpart



BJØGN KOMMUNE	
Ansaktsnr. 02/1046	Dok.nr. 1
13 DES. 2002	
Ark.kode P 201509	
Ark.kode S	
Avdeling NOD	Saksbeh. EOK
Kategori nr. 01	Gravering

WAADIE

NAVN	15.01.02
OBJEKT	REV
TEGN	
MAL	1:100
A. Johnsen	
SNITT	



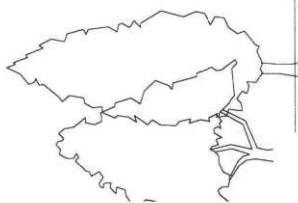
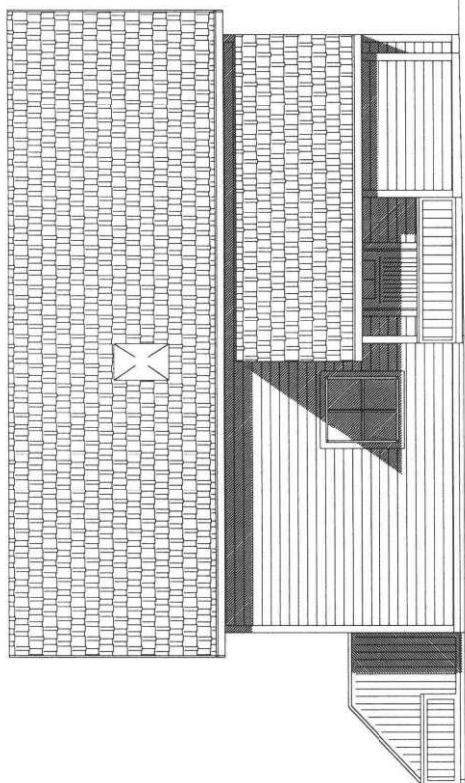
WAADIE

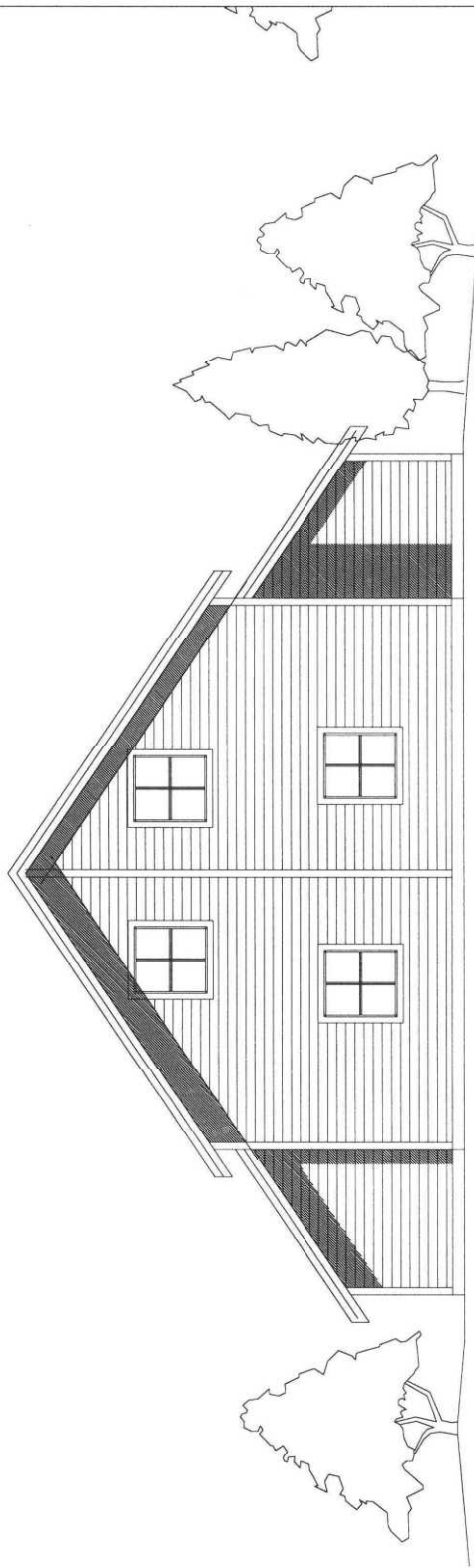
NAVN		DATO	15.01.02
OBJEKT	FASADE FRONT		
TEGN	MÅL	1:100	
A. Johnsen		REV	

BJUGN KOMMUNE	
Arsaksnr. 02/1046	Dok.nr. 1
13 DES. 2002	
Ark.kode P	20/509
Ark.kode S	
Avd./Fag NOD	Saksber. EOK
Kassakontrollant	Drøkking

NAVN	DATO	REV
	15.01.02	
OBJEKT	FASADE LANGVEGG	
TEGN	MAL	1:100
A. Johnsen		

WAADIE





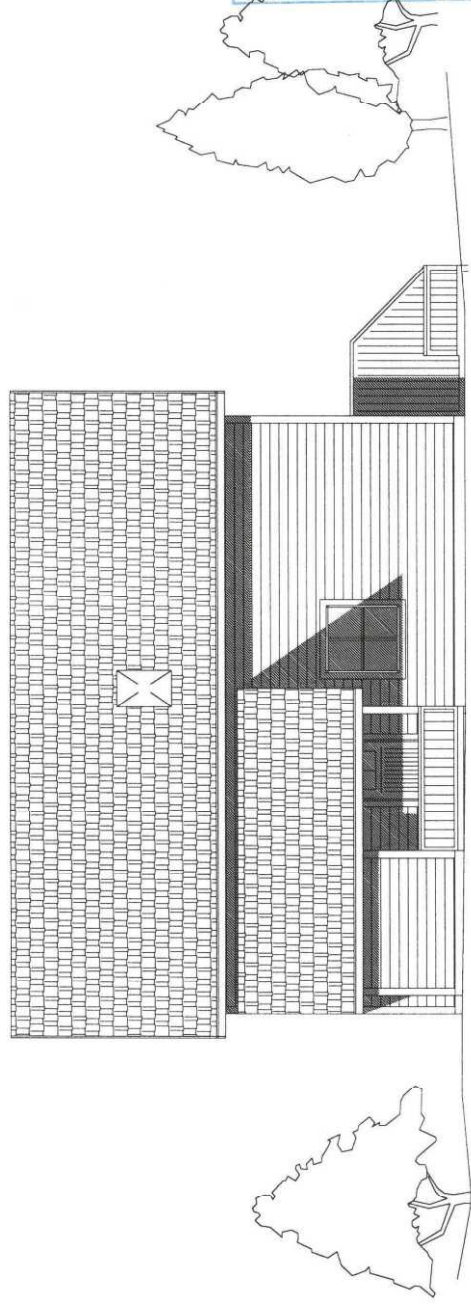
WAADIE

NAVN		DATE	15.01.02
OBJEKT	FASADE GAVL	REV	
TEGN	A. Johnsen	MAL	1:100

BJUGN KOMMUNE	
Ansøknr.	Dok.nr.
02/1046	1
13 DES. 2002	
Arkivkode P	20/509
Arkivkode S	
Ansøkt af	Søkt af
NOD	EOK
Kassens nr.	Fødselsnr.

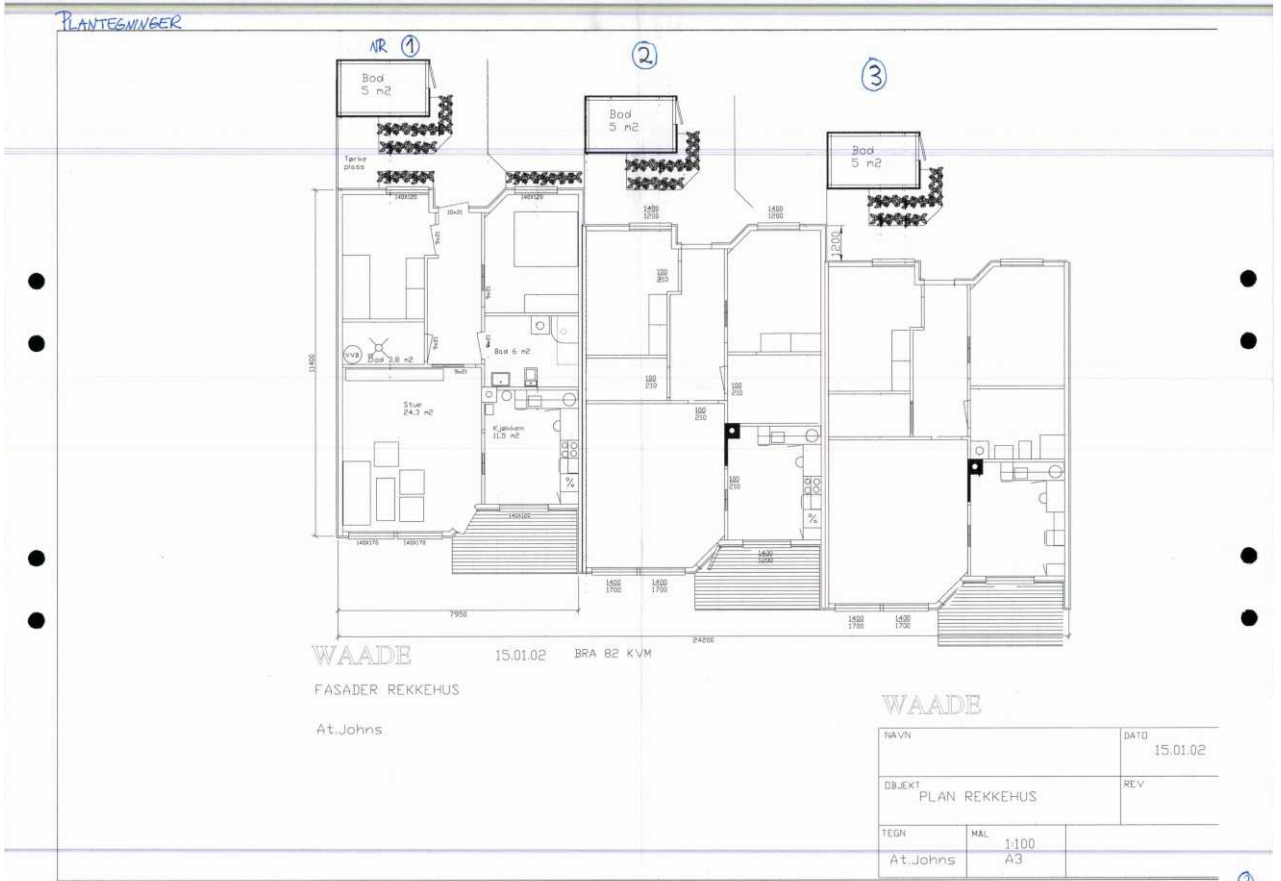
E-8

BJUGN KOMMUNE	
Årsaksnr. 02/1046	Dok.nr. 1
13 DES. 2002	
Artikkelsp. 20/509	
Arb. nr. 5	
Åvdein. NOD	Arb. nr. EOK
Kategori	Arb. nr.



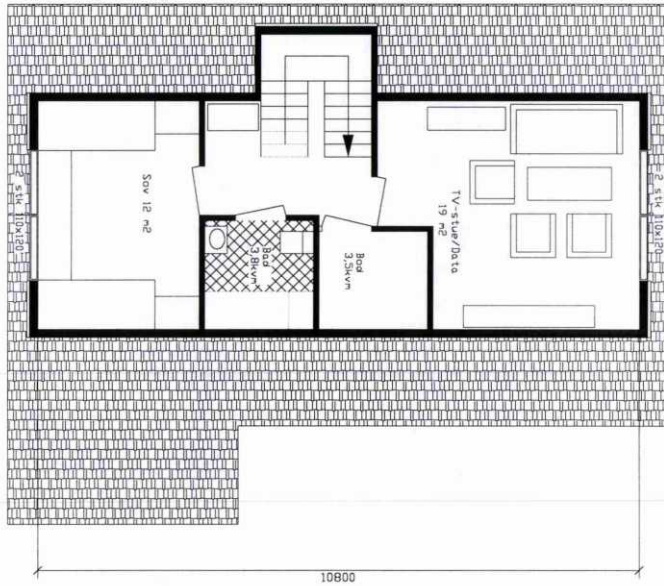
WAADIE

NAVN	DATA	15.01.02
OBJEKT	REV	
TEGN	MAL	1:100
A. Johnsen		





③

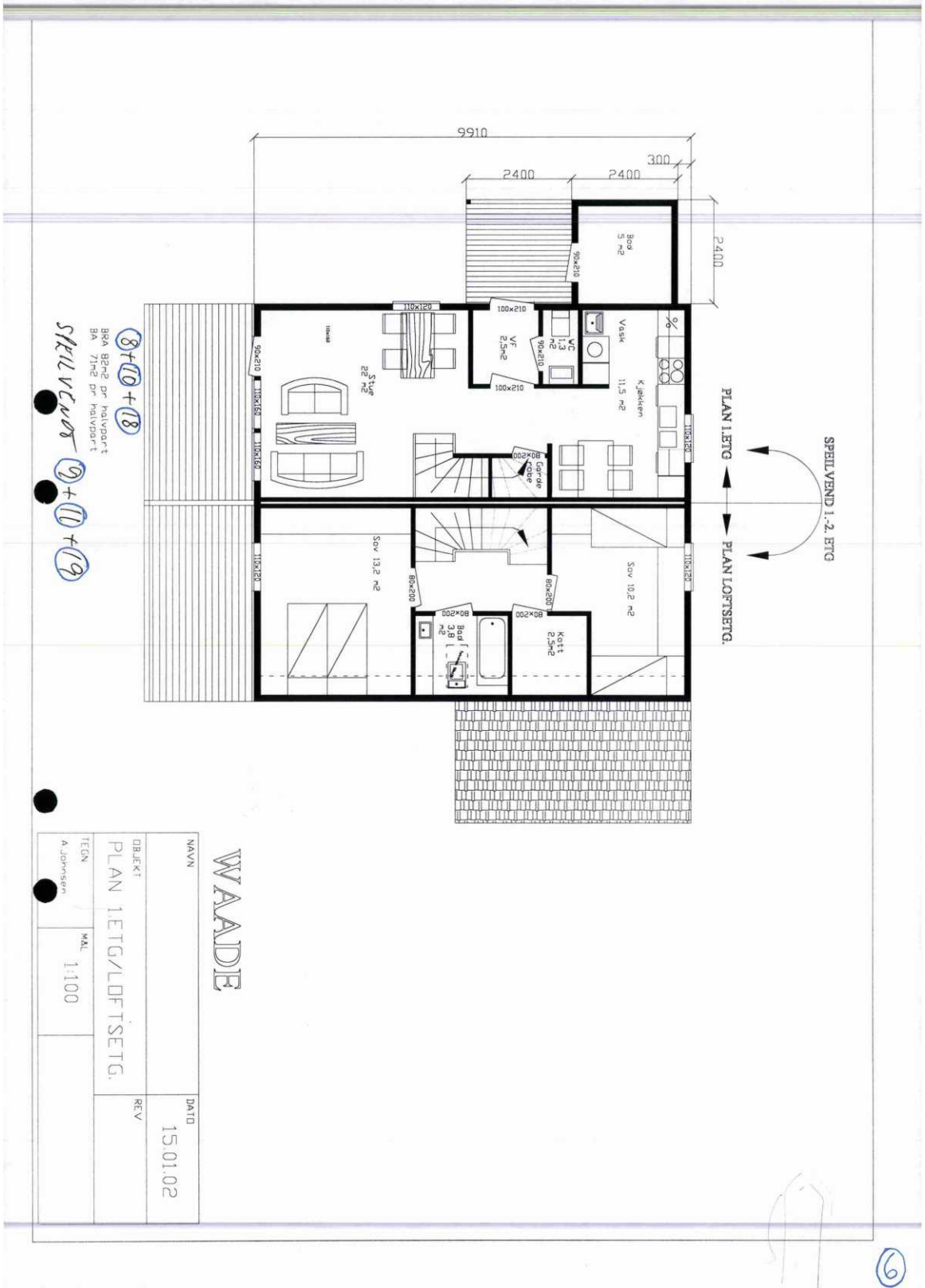


BRA 34 kvm
 BA 10 kvm

NR 5 + 7 + 13 + 15 + 17

WAADDE

NAVN		DATO	15.01.02
OBJEKT	PLAN LOFTSETG.	REV	
TEGN	A. Lomnesen	MÅL	1:100


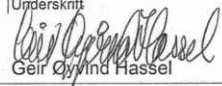

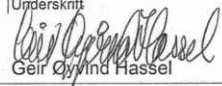

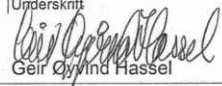


8+10+18
 BKA BENE PR HALVDORT
 BA 71NE PR HALVDORT
 SPILLVEND 9+11+19

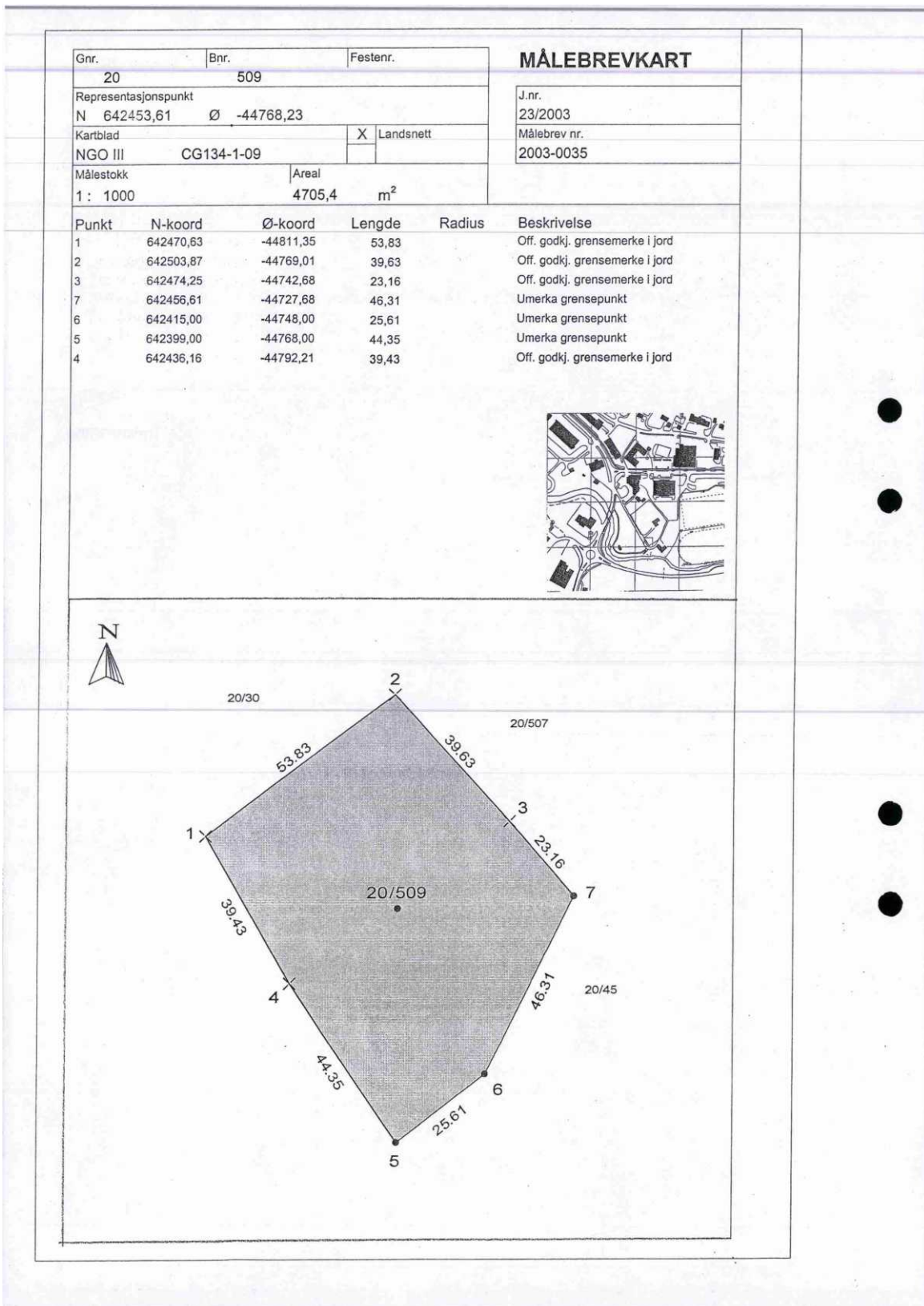
WAADDE

NAVN	WAADDE	DATA	15.01.02
OBJEKT	PLAN 1. ETG/LOFTSETG.	REV	
TEGN	A. JØHNSSEN	MÅL	1:100

6

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 10px;"> Kommune 1627 Bjugn kommune </td> </tr> </table>	Kommune 1627 Bjugn kommune	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">MÅLEBREV</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: left;">med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="2">J.nr. 23/2003</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Målebrev nr. 2003-0035</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV		<input type="checkbox"/>	med grensejustering	J.nr. 23/2003		Målebrev nr. 2003-0035		Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.		
Kommune 1627 Bjugn kommune													
MÅLEBREV													
<input type="checkbox"/>	med grensejustering												
J.nr. 23/2003													
Målebrev nr. 2003-0035													
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.													
<p>Målebrev over</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 15%;">Gnr. 20</td> <td style="width: 15%;">Bnr. 509</td> <td style="width: 50%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal</td> <td>4705,4</td> <td>m²</td> <td></td> </tr> </table>			Gnr. 20	Bnr. 509	Festenr.	Eiendom	Bruksnavn / adresse			Areal	4705,4	m ²	
	Gnr. 20	Bnr. 509	Festenr.										
Eiendom	Bruksnavn / adresse												
Areal	4705,4	m ²											
<p>Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>													
<p>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td>24.04.2003</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Fosenhus AS</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Geir Øyvind Hassel</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td>Oppmåling av gnr.20, bnr.509, eier Fosenhus AS. Dette målebrevet erstatter målebrev tinglyst 13.10.2000 med dagboknummer 5064.</td> </tr> </table>		Dato for forretningen	24.04.2003	Rekvirent	Fosenhus AS	Bestyrer	Geir Øyvind Hassel	Forretning	Oppmåling av gnr.20, bnr.509, eier Fosenhus AS. Dette målebrevet erstatter målebrev tinglyst 13.10.2000 med dagboknummer 5064.				
Dato for forretningen	24.04.2003												
Rekvirent	Fosenhus AS												
Bestyrer	Geir Øyvind Hassel												
Forretning	Oppmåling av gnr.20, bnr.509, eier Fosenhus AS. Dette målebrevet erstatter målebrev tinglyst 13.10.2000 med dagboknummer 5064.												
<p>Underskrift</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sted</td> <td style="width: 25%;">Dato</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Bjugn</td> <td>24.4.2003</td> <td style="text-align: center;"> OPPMÅLINGSSJEFEN I DJUGN  Bjørnar Groven </td> <td style="text-align: center;">  Geir Øyvind Hassel </td> </tr> </table>		Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Bjugn	24.4.2003	OPPMÅLINGSSJEFEN I DJUGN  Bjørnar Groven	 Geir Øyvind Hassel				
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift										
Bjugn	24.4.2003	OPPMÅLINGSSJEFEN I DJUGN  Bjørnar Groven	 Geir Øyvind Hassel										
<p>GAB</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="height: 100px; vertical-align: top;">Registreringsstempel</td> </tr> </table>	Registreringsstempel	<p>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="height: 100px; vertical-align: top;">Dagbokstempel</td> </tr> </table>	Dagbokstempel										
Registreringsstempel													
Dagbokstempel													
<p>Påtegninger (rettelser o.l.)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="height: 80px;"></td> </tr> </table>													


GEMINI

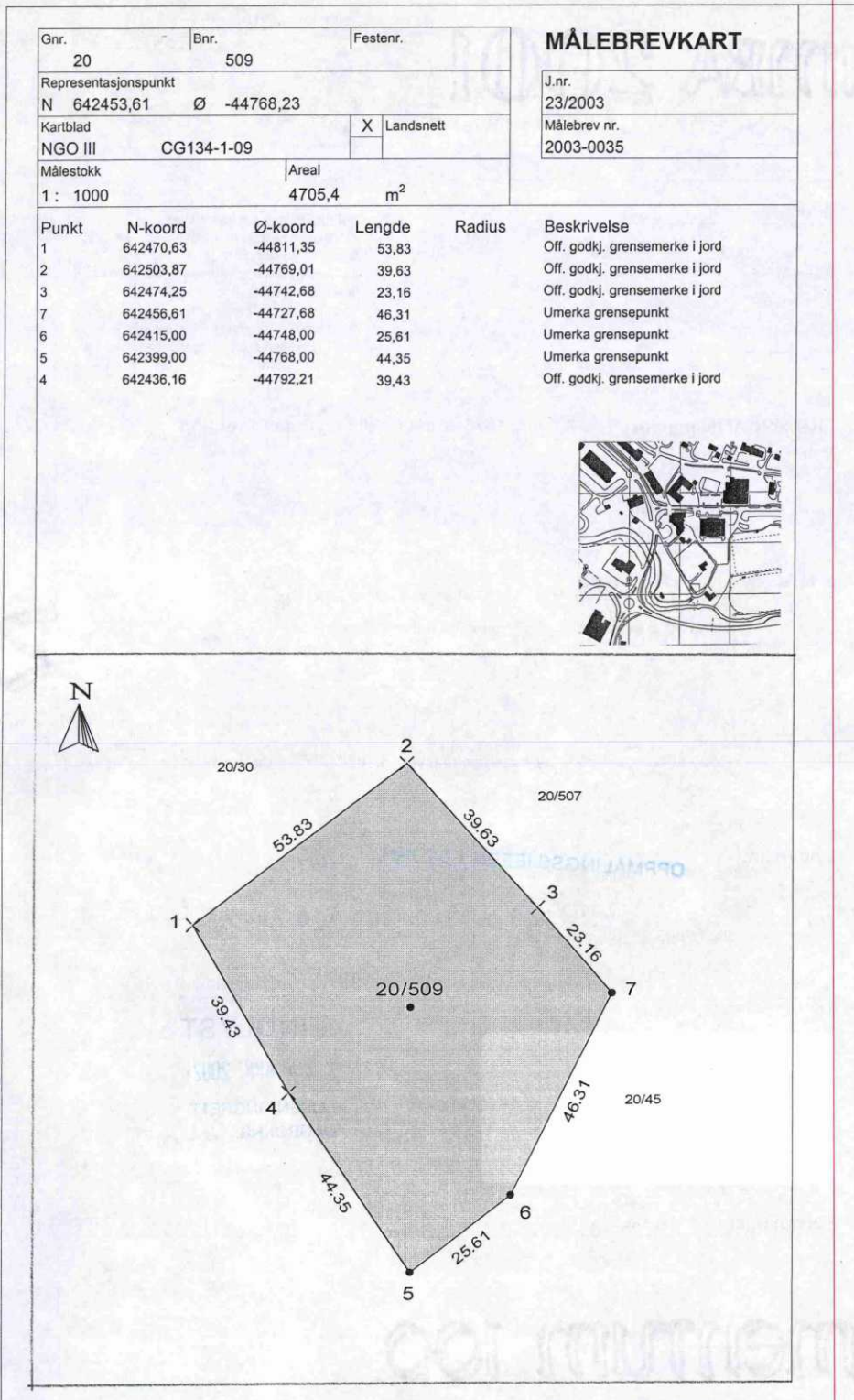


SITUASJONSPLAN



Waade boligfelt, Botn&rd Sentrum
Revidert bebyggelsesplan, 21.099
~~Waade~~ Rosenhus Elendom as, Lars Aglen
Revidert 15.03.01
M=1:500

Kommune 1627 Bjugn kommune		MÅLEBREV <input type="checkbox"/> med grensejustering J.nr. 23/2003 Målebrev nr. 2003-0035 Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 20	Bnr. 509	Festenr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	4705,4	m ²	
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	24.04.2003		
Rekvirent	Fosenhus AS		
Bestyrer	Geir Øyvind Hassel		
Forretning	Oppmåling av gnr.20, bnr.509, eier Fosenhus AS. Dette målebrevet erstatter målebrev tinglyst 13.10.2000 med dagboknummer 5064.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjugn	24.4.2003	<i>Bjørnar Groven</i> Bjørnar Groven	<i>Geir Øyvind Hassel</i> Geir Øyvind Hassel
GAB Registreringsstempel  Doknr: 2267 Tinglyst: 24.04.2003 Emb. 063 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST 24 APR. 2003 FOSEN TINGRETT DAGBOKNR. <i>2267</i>	
Påtegninger (rettelser o.l.) <div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%;"></div>			





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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal 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: 69250166

Adresse: Gamleveien 10, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 509, Snr. 9, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 05.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

