

Skarveien 3

Innhold

5

Velkommen til Skarveien 3

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til Bjugn og denne eiendommen i Skarveien 3!

Velkommen til

Skarveien 3



Egen garasje og parkeringsplass til flere biler.

Skarveien 3

Prisantydning 3 790 000
Omkostninger 95 840
Totalpris 3 885 840

Bruksareal 206 m²
BRA-i 173 m²
BRA-e 33 m²
BRA-b 0
TBA 84 m²
Soverom 4
Boligtype Enebolig
Eieform Eier
Tomteareal 456 m²
Byggeår 1978





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Vindfang/gang. Herfra er det inngang til bad.



Romslig bad med både ve, badekar og et eget dusjhjørne.



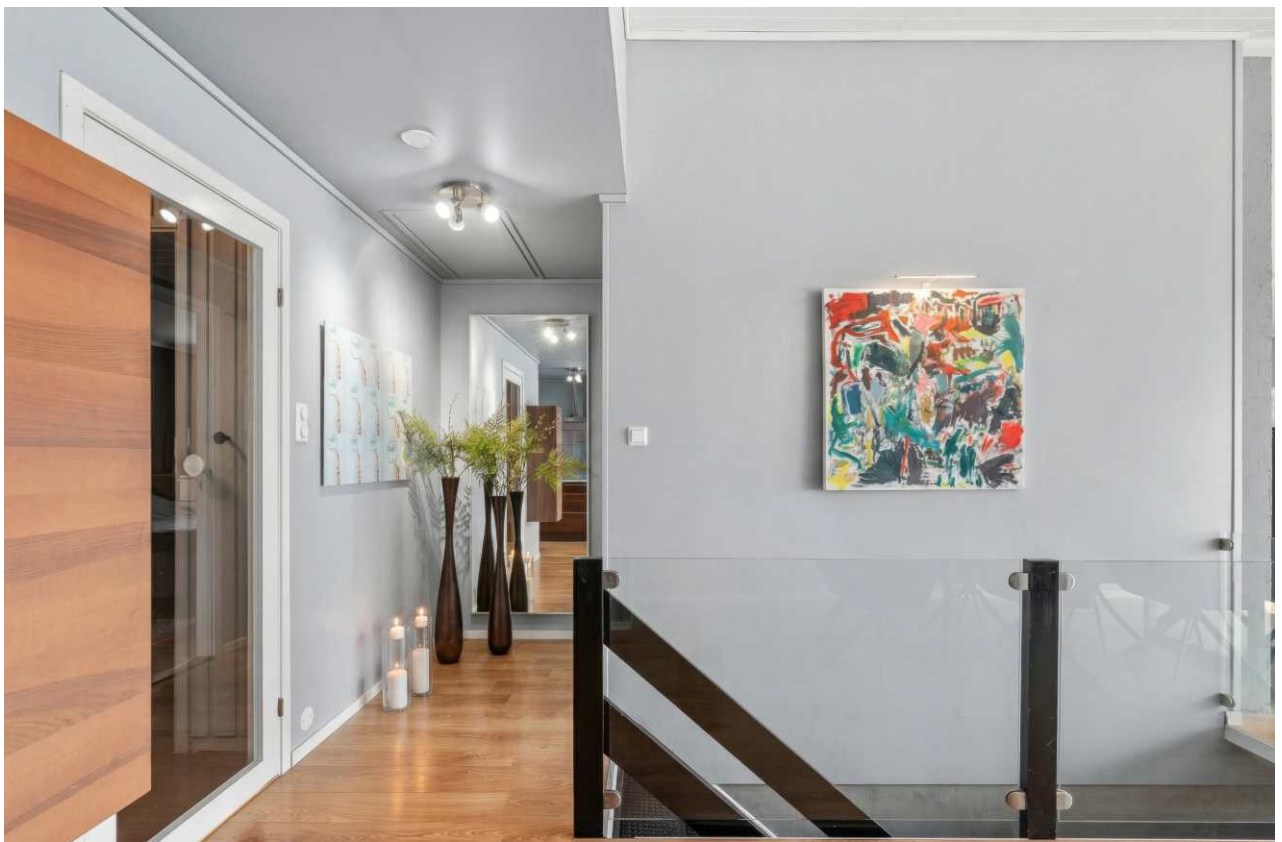
Godt med plass i dusjen.



Bak skapdørene på veggen gjemmer det seg et stort oppbevaringsrom som også kan brukes som walk-in-closet.



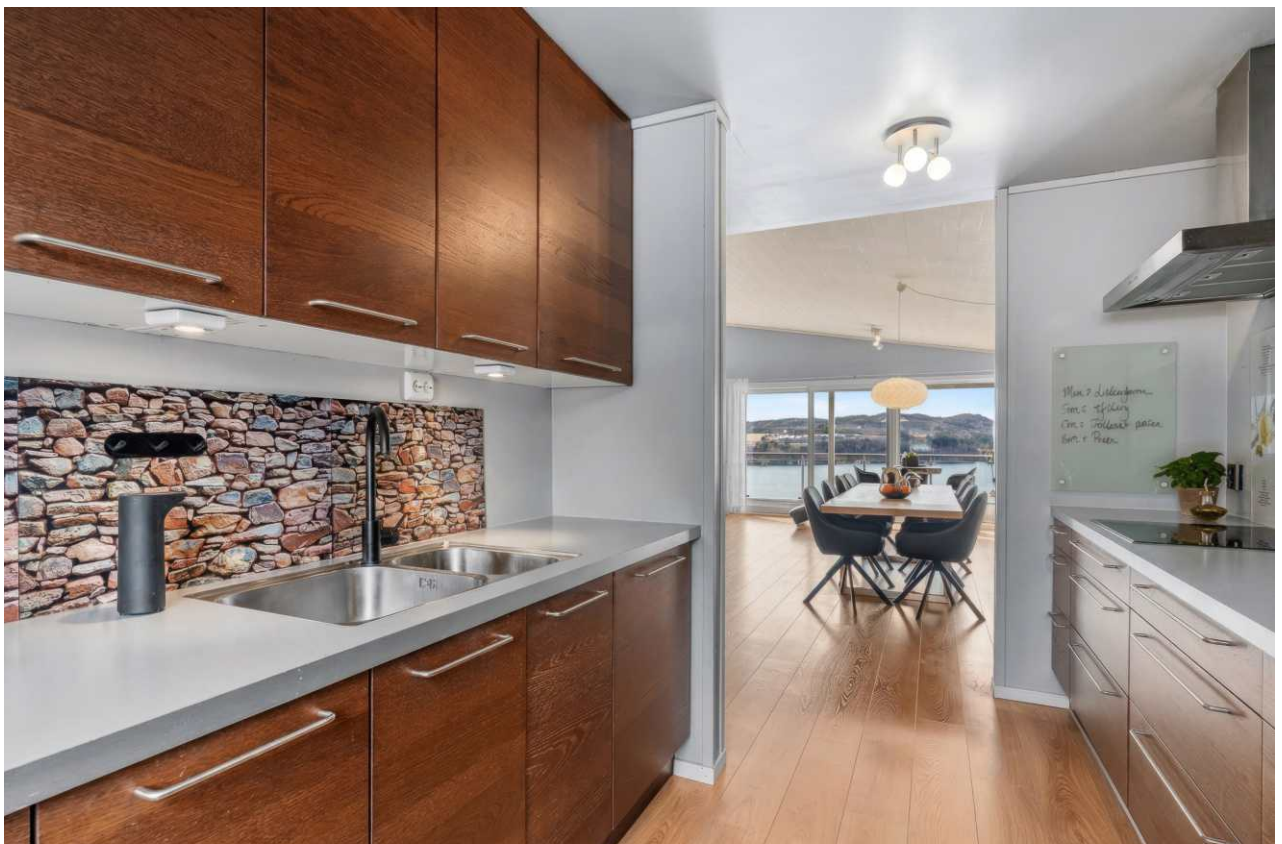
Soverom beliggende i hovedetasjen.



Trapperom.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i rommet. Og man slipper også utsikten inn.



Åpen løsning mellom kjøkken og spisestue.



Kjøkken fra IKEA som ble satt inn i 2008.



Masse skap og benkeplass.



Spisestue.



Spisestue.



Tv-stue.



En veldig koselig krok å trekke seg til etter middag.



Fra stue er det utgang til en stor balkong.



Her kan man nyte både sol og utsikt.



Trapperom/gang.



Soverom.



Soverom.



Bad.



Vaskerom.



Soverom.



Herfra er det utgang til terrasse og hage.



Delvis overbygg fra balkongen ovenfor.



Selger egne bilder.



Fasade.



Ved garasjen er det også bygd en platt/veranda.



Fasade.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 206,0 m²

- BRA-i: 173,0 m²
- BRA-e: 33,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 84,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

Beskrivelse

Velkommen til Skarveien 3 i Bjugn!

En innholdsrik enebolig i to etasjer. Eiendommen ligger på endetomt, som gjør det mer skjermet.

Herfra er det også kort vei inn til Bjugn sentrum og alle fasiliteter. Gang- og sykkelsti hele veien inn. Og ikke minst en helt upåklagelig utsikt utover fjorden og inn mot sentrum. Her kan man virkelig finne roen.

Boligen inneholder følgende:

1.etasje: 1.etasje: Entre/ gang, bad med oppholdsrom/walk-in-closet, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til balkong på ca 25 kvm. Terrasse ved garasje på ca 15 kvm.

Sokkel: Gang, 3 stk soverom, bad, vaskerom og 3 stk boder samt utgang til terrasse og hage.

På tomta står også en garasje med utebod i sokkel. Samt en liten lekestue.

Velkommen skal du være til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et flott boligområde med utsikt mot Bjugnfjorden. Barne- og familievennlig.

Eiendommen ligger med gangavstand til sentrum av Bjugn. Med gang- og sykkelsti hele veien til sentrum. I Bjugn finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Det ligger i dag to barnehager i sentrum av Bjugn. Samt ny skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse. Fosen Videregående skole er en topp moderne skole. Skolen har et rikt fagtilbud med flere studieretninger

og har nettopp fått egen flyfaglinje.

Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunsthopp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året.

Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjughallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. Her ligger også Bjugn Svømmehall som holder åpent mandag, fredag og lørdag. Badevannet holder behagelige 32 grader C. På gressbanen utenfor kan man spille fotball i sommerhalvåret.

Bjugn har en voksende sentrumskjerne, og flott, variert natur med bl.a. 40 fiskevann, Bjugn fjorden, fjell og vidder lett tilgjengelig. Lysøysund, Oksvoll og områdene langs Bjugn fjorden er attraktive områder for aktivt sjø- og friluftsliv i sommerhalvåret, og Bjugn kommune har et stort antall "fritidsbjugninger". Gjølga, Litj-Gjølga og Tjøninstua med servering, ski- og lysløyper er populære utfartsområder i vinterhalvåret. Bjugn kommune byr i tillegg på en rik historie, og det er lagt ned mye tid og ressurser i å ivareta denne historien. Bl.a. finnes Møllnargården Bygdatun med naust, kvennhus og flere gamle bygninger fra forrige århundre.

Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Og mer skal det bli med det nye handelsentret Alti som skal stå på plass neste år. Også MER treningsstudio som skal åpne i nye lokaler på ca 900 kvm.

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

Innhold

1.etasje

BRA-i: Entre/ gang, bad, soverom, kjøkken og stue. BRA-e: Garasje.

TBA: Balkong ved stue (25m²), platt ved inngang (7m²) & terrasse ved garasje (15m²).

Sokkel

BRA-i: Gang, 3stk soverom, bad, vaskerom og 3stk boder.

BRA-e: Utvendig bod under garasje.
TBA: Terrasse.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje samt. på egen tomt.

Diverse

Eiendommen er medlem i Tjuvskarmyra Vel. Dette er en frivillig velforening.

Medlemskontingent kr. 300,- pr. år

Medlemskontingent dekker bl.a drift.

Det gjøres oppmerksom på at velforeningen har en pågående sak med jordskifteretten som står uavklart per d.d.

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger.

Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

1.etasje

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Vegg mellom bad og soverom har endret utforming.

Sokkel

Stor bod er adskilt fra opprinnelig hobbyrom.

Det er opprettet gang i det som var hobbyrom.

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

1.etasje

Entre er søkt og godkjent som bad og vindfang.

Bad er søkt og godkjent som soverom.

Sokkel

Soverommene er søkt og godkjent som hobbyrom/sport.

Det er ikke søkt om bruksendring. 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 egenerklærings skjema

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

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Renovert bad og toalettrom i 2011, alt nytt.

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

Alt nytt. Lys, varme, stikk.

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

Noe drypp fra rør i bod kjeller, rør som går opp til kjøkken. Er sett på av rørlegger i 2026, ikke vurdert nødvendig å ordne. Ingen endring siden jeg kjøpte boligen i 2007.

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

En del rør og avløp endret ved oppussing av bad.

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

Lagt nytt tak i 2017.

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

Ny utvidet terrasse 2017/Skiftet vinduer i 2020.

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

Drenering 2012 Også hevet gårds plass.

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

Lagt nytt gulv i gang. Laget åpning fra gang til verandadør (som tidligere var på soverom). Satt opp ny vegg til soverom. Tidligere inn til soverom via en kjellerstue, nå utvidet gangen og laget to separate innganger til disse rommene.

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

Nytt på kjøkken i 2008. Nytt på begge bad 2011. Satt inn elbillader 2023.

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

Terrasse på bakkeplan laget i 2010. Veranda utvidet i 2017. Dukkestue satt opp i 2016 (?).

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

Satt inn ny port (større og elektrisk) og flyttet dør fra front til siden i 2016.

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

Branntilsyn. Trevekk ved feieluke. Bør endres til eks gips.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 3

TG 2: 20

TG 3: 3

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Balkong over utvendig bod

Det mangler rekkverk til balkong.

Tekkingen mellom bod og terrasse er utett og det må påregnes tiltak for oppretting og tetting av tekking/papp under terrassebord.

Vaskerom

Det registreres sprekker i skjøter/fuger og utett tettesjikt.

Tettesjikt i rommet har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det er eldre plastsluk i gulv under vask.

Det registreres fuktmerker i panel på vegg over og under vask.

Det er ventil i himling, for naturlig avtrekk. Det er krav om mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra våtrom.

Utvendig bod ved sokkel

Det registreres sprekker og skjevheter i murvegger, murvegg med "svai" og skader.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter

Det ble observert sprekker i mur på befaringdag.

Drenering

Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng

Det gjøres oppmerksom på at utføre og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt

inne i vegg. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Radonsikring

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Yttervegger / fasader

Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med sprekker og uttørking. Sprekker i utvendig murpuss registreres. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold.

Vinduer / dører

Det er ett vindu i sokkel, på soverom som er fra byggeår, TG2 grunnet dette vinduet.

Balkong / terrasse

Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Kaldloft

Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. I innvendig himling på stue kommer spikrer frem.

Taktekking og beslag

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

Det registreres værslitte vindskier med manglende maling/vedlikehold.

Takrenner og nedløp

Det registreres en del mose og annet i takrenner.

Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje, men det registreres ufagmessig utførelse av flisarbeid i våtrom.

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt grunnet alder på membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater

Det registreres ufagmessig utførelse av flisarbeid i våtrom. Det registreres ujevne fuger og ufagmessig utførelse på fuger i våtrom.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt grunnet alder på membran/tettesjikt og

manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Vindu uheldig plassert i våtsoner.

Piper / ildsteder

Noe ujevn puss og riss i murpussen inne ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Sotluke er overmalt og det bemerkes rennemerker fra sotluke, samt sprekker i overflater rundt. Det registreres sprekke i ildfast stein inne i vedovn.

Etasjeskiller/gulv på grunn

Det registreres stedvis skjevheter i gulv i sokkel. Det er stedvis ujevnheter i gulv i 1.etasje. Det registreres stedvis knirk i gulv.

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

Øvrige rom

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Det registreres stedvis sprekker i skjøt av laminatgulv. Manglende ventilasjon på soverom.

Kjøkken

Det registreres at dør/front til oppvaskmaskin er løs. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert.

VVS

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt over platetopp på kjøkken er ikke installert. Det registreres manglende ventilering av øvrige rom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

Garasje

Det registreres slitt takshingel over tak og mose på tak. Det registreres slitte overflater i fasader på garasje.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot byggemeldingstegninger. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer ikke med dagens utforming av boligen. I begge etasjer er det endringer ved rominndeling fra opprinnelige tegninger. De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen. Det gjelder i hovedsak endringer av S-rom til P-rom / bodareal til oppholdsrom. Boligens planløsning bør

tegnes opp å sendes til kommunen for oppdatering av arkiver.

Det bemerkes avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold, se full rapport for mer informasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet.
456,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 11.05.1978

Ferdigattest gjelder for nybygg enebolig.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet via varmekabler i enkelte rom i gang, 1stk soverom, bad og vaskerom i sokkel og bad i 1.etasje. Vedovn på stue.

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruk foregående år var 45 992 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Det er montert EL-bil lader av typen Zaptec Go.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 790 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

94 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

3 905 140,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 992,- for 2026.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 8542,-

Avløp: kr. 7360,-

Feiing: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2026 kr. 5 492,- pr. år.

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

Det faktureres 4 ganger pr. år

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 626 529,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 506 114,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til bla. boligformål. Reguleringsplan for Botngård sentrum nord, med PlanID 16270001, vedtatt 11.11.1980 og reguleringsplan for Tjuvskarmyra, med PlanID 16270003, vedtatt 12.05.1975 er gjeldende.

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 176, tgl. 13.01.1977 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder

fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Hanne Drøyvollsmo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skarveien 3.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 270 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250169.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 20 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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.

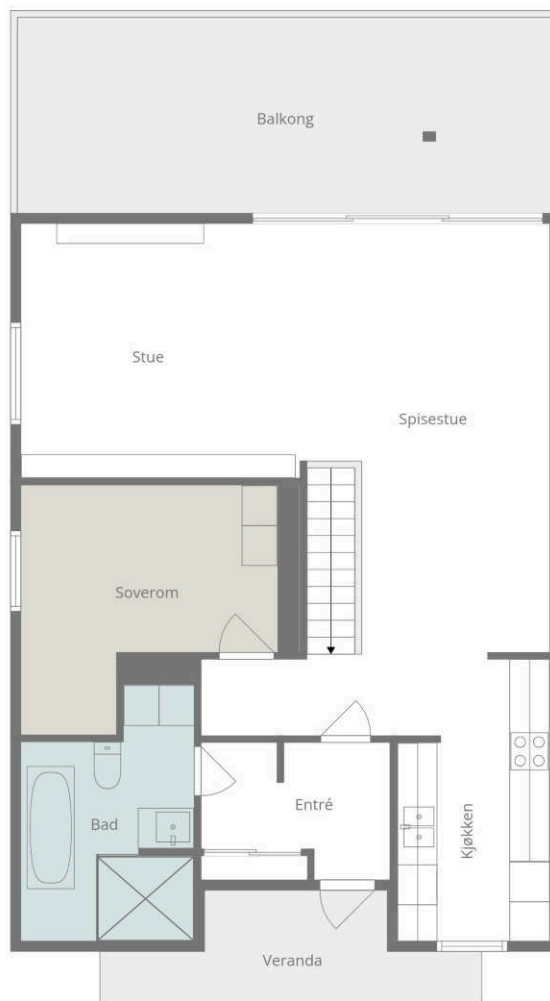
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre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

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 / silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

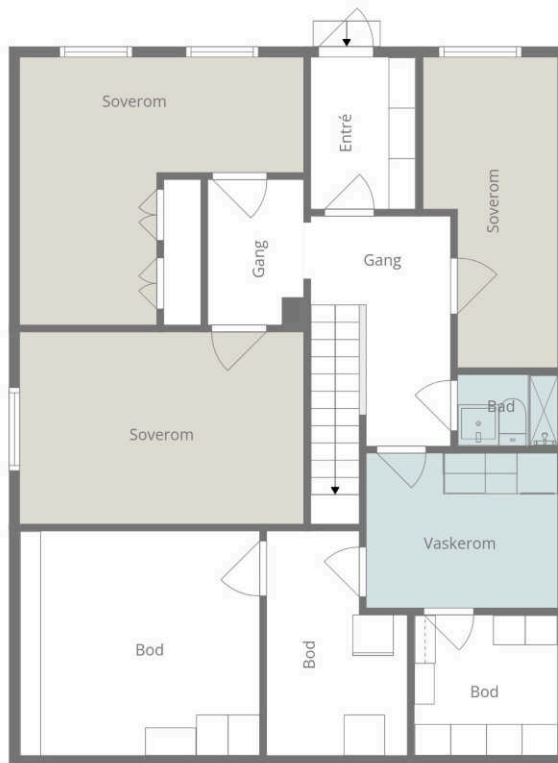
Prod. dato: 10.04.2026

Tekniske dokumenter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Overbygd terrasse



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Skarveien 3

Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Liakryss Linje 453	5 min 0.4 km
Ørland lufthavn	22 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 290 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	8 min
Kople Best Bjugn	10 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

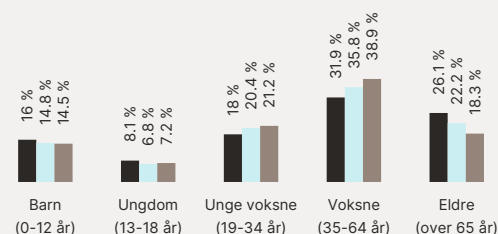


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



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

Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	13 min 1.1 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 1.3 km
Ervika naturbarnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 6.7 km


Dagligvare


Kiwi Bjugn	7 min
Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 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

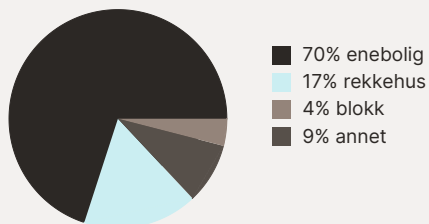
Sport

 Bjugn stadion - grasbane 10 min 
Fotball 0.9 km



 Bjughallen 12 min 
Aktivitetshall 1 km



 Fitnesspoint Bjugn 6 min 

Boligmasse

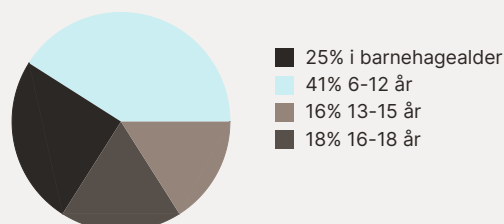


Varer/Tjenester

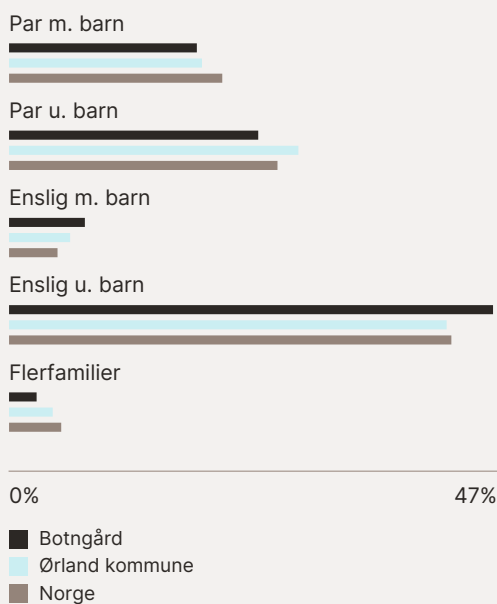
 Libra Kjøpesenter 16 min 

 Apotek 1 Bjugn 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

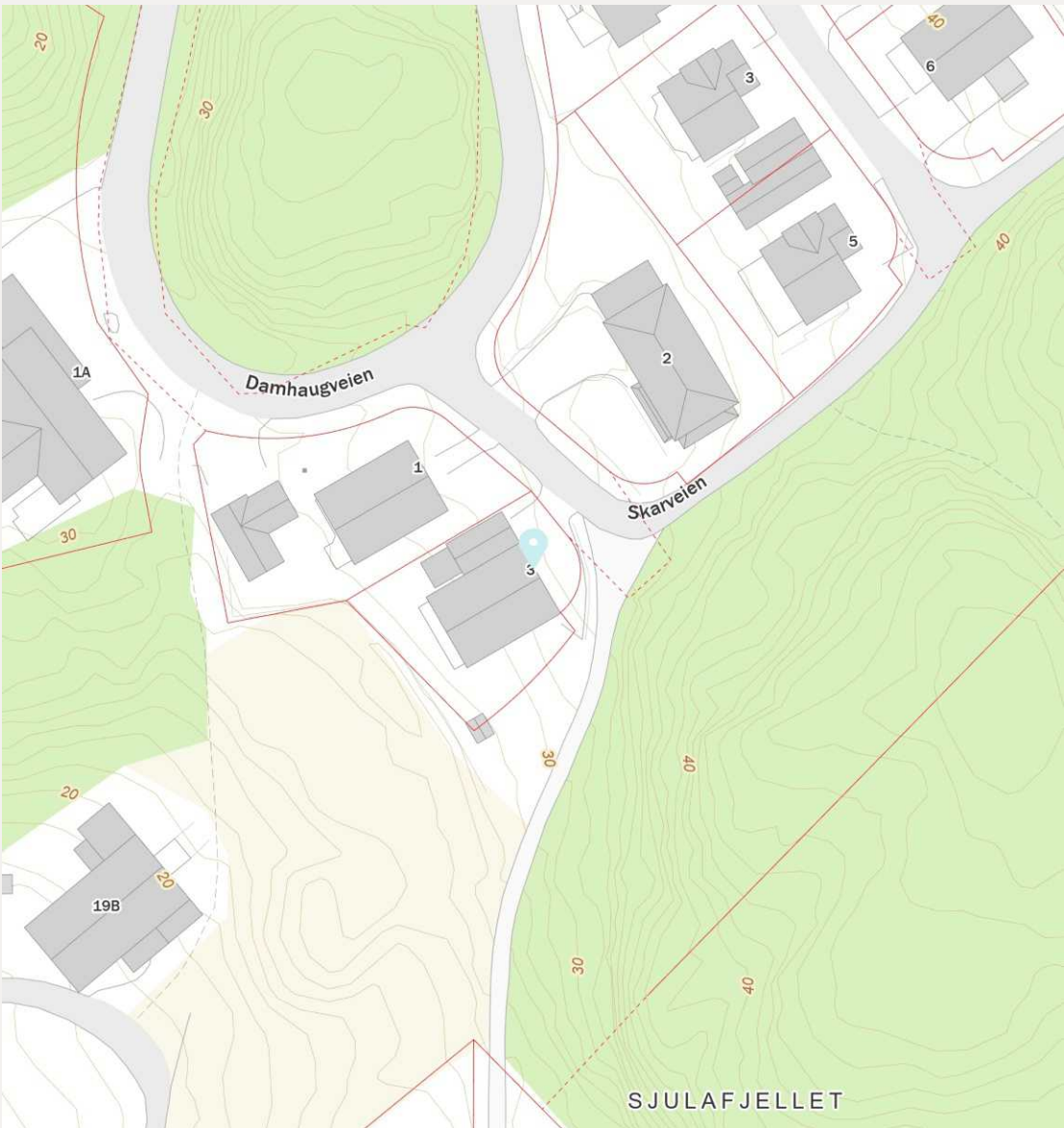


Sivilstand

		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



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



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Skarveien 3

7160 BJUGN

5057/20/0/270/0/0

Rapportdato


25.03.2026

TG 0  2

TG 1  3

TG 2  20

TG 3  3

TG IU  0

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

Befaring utført den 12.03.2026 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Skarveien 3 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/20/0/270/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Tomt: 456.40 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Hanne Drøyvollsmo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over murte ringmurer. Fasader er bekledd med liggende og stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med pappshingel. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Det ble drenert rundt bolig i 2012. Ikke mellom garasje og bolig. - Vinduer byttet i 2020. Foruten om ett vindu i sokkel. - Tak ble tekket i 2017. - Terrasser ble renoverert i 2017. - Bad ble renoverert i 2011. - Kjøkken renoverert i 2008.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
BRA-i 89 m ²	BRA-e 23 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 47 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/ gang, bad, soverom, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong ved stue (25m ²), platt ved inngang (7m ²) & terrasse ved garasje (15m ²).
Sokkel			
BRA-i 84 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 37 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 3stk soverom, bad, vaskerom og 3stk boder.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod under garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
Sum areal			
BRA-i 173 m ²	BRA-e 33 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 84 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 206 m ²			

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 147m² / S-Rom: 26m²



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.

Grunnmur / fundamenter: Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble observert sprekker i mur på befaringdag. Det er ikke utført undersøkelser om bygget har setningsskader på befaringdagen, annet enn riss i mur. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta. Grunnmur er av lettklinkerblokk som er pusset og malt. Det er ikke gjort undersøkelser av grunnmur for å kontrollere om lettklinkerblokk er såkalt «rissa-stein». Synlig mur i delingsvegg/støttevegg i rom under terreng er av leca-stein (målt størrelse er 50cm lang og 25cm høy).

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon av innvendig mur på befaringdag. Det registreres fukt i betonggulv i sokkel. Fukt i betonggulv kommer av kapillært opptrekk fra grunn. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Fukt i gulv kommer av kapillært opptrekk fra grunnen.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med sprekker og uttørring. Sprekker i utvendig murpuss registreres. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer fra 2020 er i god stand. Det er ett vindu i sokkel, på soverom som er fra byggeår. Dette vinduet fremstår med elde og slitasje. Det registreres at det trekker rundt karm. TG 2 grunnet dette vinduet. Selger informerer at en dør innvendig i sokkel kniper i karm på sommer-halvåret. Dette skyldes trolig høy luftfuktighet slik at karm utvider seg.

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Etterlep på vedlikehold registreres. Konstruksjonen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Kaldloft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. I innvendig himling på stue kommer spikrer frem. Dette kan skyldes kuldebro, heksesot eller feil type festemidler (kan ikke utelukkes andre årsaker). Det er overmalt panel i himling, hvor spiker "slår gjennom" malingen. Det anbefales videre kontroll av dette.

Taktekking og beslag: Tak er tekket med takshingel fra 2017. Tekkingen hadde noe mosedannelse. Dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Det registreres værslitte vindskier med manglende maling/vedlikehold. Det anbefales vedlikehold av tak og maling/overflatebehandling av vindskier og andre takutstikk. Mose å vær har slitt på takshingel og det registreres noe løse «lapper» på tak.

Takrenner og nedløp: Det er takrenner og nedløp i aluminium. Det registreres en del mose og annet i takrenner. Takrenner var tette på befaringdag. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det registreres ufagmessig utførelse av flisarbeid i våtrom. Fliser på gulv er ujevne og det er kanting av flis i fuger.

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet alder på membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det registreres ufagmessig utførelse av flisarbeid i våtrom. Det registreres ujevne fuger og ufagmessig utførelse på fuger i våtrom. Det er fuget over fuger med silikon på gulv.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet alder på membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen.

Piper / ildsteder: Det er elementpipe fra byggeår i boligen. Noe ujevn puss og riss i murpussen inne ble avdekket. Eldre og utett sotluke registreres. Sotluke er overmalt og det bemerkes rennemerker fra sotluke, samt sprekker i overflater rundt. Det registreres sprekke i ildfast stein inne i vedovn. Det er installert vedovn på stue i 1.etasje. Vedovn ble installert i 2008.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulv i sokkel er av betong. Det registreres stedvis skjevheter i gulv i sokkel. Det er stedvis ujevnheter i gulv i 1.etasje. Det registreres stedvis knirk i gulv. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Det registreres stedvis sprekker i skjøt av laminatgulv. Manglende ventilasjon på soverom.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det registreres at dør/front til oppvaskmaskin er løs. TG 2 på denne. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Vannrør av rør-i-rør er kontrollert og det er ikke funnet avvik ved rør. Avløpsrør i boligen er av plast. Komfyrvakt over platetopp på kjøkken er ikke installert. Det registreres manglende ventilering av øvrige rom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Varmtvannsbereder er fra byggeår og det må påregnes at denne må byttes.

Garasje: Garasjen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje. Deler av mur til garasje er undervasket, slik at fundament henger i luften. Garasje er oppført i trekonstruksjoner over mur og støpt gulv. Takkonstruksjon har saltaksform og er tekket med takshingel. Det registreres slitt takshingel over tak og mose på tak. Det registreres slitte overflater i fasader på garasje. Det er montert elbil lader i garasje. Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold av garasje.

Balkong over utvendig bod: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det mangler rekkverk til balkong. Tiltak er påregnelig. Tekkingen mellom bod og terrasse er uttett og det må påregnes tiltak for oppretting og tetting av tekking/papp under terrassebord. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vaskerom: Vaskerommet fremstår som fra byggeår. Tettesjikt på gulv er av gulvbelegg. Det registreres sprekker i skjøter/fuger og uttett tettesjikt. Tettesjikt i rommet har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det er eldre plastsluk i gulv under vask. Vannrør i rommet er av kobber. Det er varmekabler i gulv, fra byggeår. Rommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Det registreres fuktmerker i panel på vegg over og under vask. Varmtvannsbereder er etablert i rommet. Det er åpen forgrening til rør-i-rør over varmtvannsbereder, som går inn til bad. Det er ventil i himling, for naturlig avtrekk. Det er krav om mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Utvendig bod ved sokkel: Utvendig bod etablert ved garasje er oppført i murkonstruksjoner. Det registreres sprekker og skjevheter i murvegger, murvegg med "svai" og skader. Det må påregnes oppgraderinger og oppretting av konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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

Nei

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot byggemeldingstegninger.

Siste godkjente bygningstegninger samsvarer ikke med dagens utforming av boligen.

I begge etasjer er det endringer ved rominndeling fra opprinnelige tegninger.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Det gjelder i hovedsak endringer av S-rom til P-rom / bodareal til oppholdsrom.

Boligens planløsning bør tegnes opp å sendes til kommunen for oppdatering av arkiver.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest fra 1978.

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at ett vindu på soverom i sokkel ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Det er ikke et krav at at et hvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra en branncelle minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

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

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

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:

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det er registrert horisontalriss i mur, noe som kan være ett symptom på jordtrykk.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnforholdene i området er ukjente.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Det ble observert sprekker i mur på befaringsdag. Det er ikke utført undersøkelser om bygget har setningsskader på befaringsdagen, annet enn riss i mur.

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

Grunnmur er av lettklinkerblokk som er pusset og malt.

Det er ikke gjort undersøkelser av grunnmur for å kontrollere om lettklinkerblokk er såkalt «rissa-stein». Synlig mur i delingsvegg/støttevegg i rom under terreng er av leca-stein (målt størrelse er 50cm lang og 25cm høy).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Det anbefales utbedringer av murer med skader/riss.

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at det ble drenert rundt bolig i 2012.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Kommentar:

Selger har dokumentasjon på arbeidene som ble utført med drenering.

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Ja

Kommentar:

Det er stedvis synlig grunnmursplast mot murer.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret.

Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon av innvendig mur på befaringdag.

Det registreres fukt i betonggulv i sokkel. Fukt i betonggulv kommer av kapillært opptrekk fra grunn.

Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak og kontroll av utvendig fuktsikring av grunnmur.

Levetid:

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

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

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

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling på synlig mur i sokkel.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Fukt i gulv kommer av kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

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 kvikkleireskred 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?

Ja

Kommentar:

Det er utført stedvis arbeid med utvendige fasader etter byggeår.

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur.

Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med sprekker og uttørking.

Sprekker i utvendig murpuss registreres.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
 - ⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
 - ⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.
-

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. Fra byggeår og 2020.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør med glass.

Balkongdør i sokkel med 2-lags glass.

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

Innvendige dører er malte dører fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ytterdør byttet i 2008.

Balkongdører byttet i 2020.

Vinduer byttet i 2020.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

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

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

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer fra 2020 er i god stand.

Det er ett vindu i sokkel, på soverom som er fra byggeår. Dette vinduet fremstår med elde og slitasje. Det registreres at det trekker rundt karm. TG 2 grunnet dette vinduet.

Selger informerer at en dør innvendig i sokkel kniper i karm på sommer-halvåret. Dette skyldes trolig høy luftfuktighet slik at karm utvider seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

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.

10**Balkong / terrasse****TG 2** 

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

Type:

Det er etablert balkong ved stue.

Det er etablert terrasse på bakkenivå i sokkel.

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.

:Etterslep på vedlikehold registreres.

Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales vedlikehold av overflater utvendig. Bord med sprekker må påregnes utskiftet.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

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 balkong ved garasje, over bod.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.

Det mangler rekkverk til balkong. Tiltak er påregnelig.

Tekkingen mellom bod og terrasse er utett og det må påregnes tiltak for oppretting og tetting av tekking/papp under terrassebord.

Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Det anbefales tiltak med tettingen over dekket.

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:

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen innsisert?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.

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

I innvendig himling på stue kommer spikrer frem. Dette kan skyldes kuldebro, heksesot eller feil type festemidler (kan ikke utelukkes andre årsaker). Det er overmalt panel i himling, hvor spiker "slår gjennom" malingen. Det anbefales videre kontroll av dette.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Tak ble tekket i 2017.

Inspisert fra:

På selve taket

Taktekking:

Takshingel

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tak er tekket med takshingel fra 2017.







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

Det registreres værslitte vindskier med manglende maling/vedlikehold.

Det anbefales vedlikehold av tak og maling/overflatebehandling av vindskier og andre takutstikk.

Mose å vær har slitt på takshingel og det registreres noe løse «lapper» på tak.

Levetid:

-  Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 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 lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.
-  Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
-  Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her vurderes om det er synlig 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:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det er takrenner og nedløp i aluminium.

Det registreres en del mose og annet i takrenner. Takrenner var tette på befaringdag.

Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Rens og vedlikehold av takrenner anbefales.

Levetid:

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

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrom ble renoverert i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Det registreres ufagmessig utførelse av flisarbeid i våtrom. Fliser på gulv er ujevne og det er kanting av flis i fuger.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Sluk i dusjsone.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk




TG 2 

Kommentar:

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

TG 2 er satt grunnet alder på membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

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:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, panel i himling.

Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrom er renoveret i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalt ble det målt 1,5cm fra topp dør til sluk.

Det registreres fall mot sluk under badekar og det registreres også fall fra midten av rommet til hjørne ved soverom/yttervegg.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Det registreres ufagmessig utførelse av flisarbeid i våtrom.

Det registreres ujevne fuger og ufagmessig utførelse på fuger i våtrom.

Det er fuget over fuger med silikon på gulv.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk



Kommentar:

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

TG 2 er satt grunnet alder på membran/tettesjikt og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør) og plastavløp.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Det registreres manglende tilluft til rommet. Dette anbefales å etablere.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

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

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

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

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:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Dusj er etablert på yttervegg, vanninstallasjon til servant er etablert midt i rommet mot dusj, vanninstallasjon til badekar er etablert på yttervegg. Ved vegghengt toalett ble det målt etter fukt i overflater og det ble ikke registrert endringer/utslag på fuktmåler ved målinger i overflater.

Ingen konstaterte fuktskader.

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

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:**

Det er elementpipe fra byggeår i boligen.

Noe ujevn puss og riss i murpussen inne ble avdekket.

Eldre og utett sotluke registreres.

Sotluke er overmalt og det bemerkes rennemerker fra sotluke, samt sprekker i overflater rundt.

Det registreres sprekk i ildfast stein inne i vedovn.

Det er installert vedovn på stue i 1.etasje.

Vedovn ble installert i 2008.

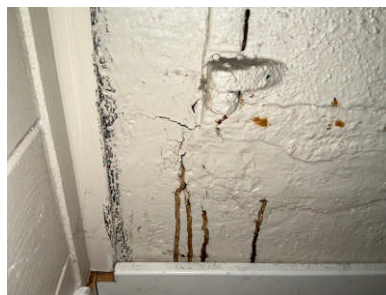
Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

Bilde

Det registreres sprekk i ildfast stein inne i vedovn.



Rennemerker fra sotluke, samt sprekker i overflater.

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

Type:

Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis ujevnheter i gulv i sokkel og 1.etasje.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Det er bemerket stedvis knirk i gulv.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Gulv i sokkel er av betong.

Det registreres stedvis skjevheter i gulv i sokkel.

Det er stedvis ujevnheter i gulv i 1.etasje.

Det registreres stedvis knirk i gulv.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ved renovering av bolig anbefales det avretting av gulv i sokkel. Og oppretting/avstivning av etasjeskillere.

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. Den bygnings sakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygnings sakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkhøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje.

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

Ja

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.



Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår som fra byggeår.

Tettesjikt på gulv er av gulvbelegg. Det registreres sprekker i skjøter/fuger og utett tettesjikt.

Tettesjikt i rommet har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Det er eldre plastsluk i gulv under vask.

Vannrør i rommet er av kobber.

Det er varmekabler i gulv, fra byggeår.

Rommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Det registreres fuktmerker i panel på vegg over og under vask.

Varmtvannsbereder er etablert i rommet.

Det er åpen forgrening til rør-i-rør over varmtvannsbereder, som går inn til bad.

Det er ventil i himling, for naturlig avtrekk. Det er krav om mekanisk/elektrisk styrt avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Totalvurdering**Kommentar:**

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

Det registreres stedvis sprekker i skjøt av laminatgulv.

Manglende ventilasjon på soverom.

Bilde

Det registreres stedvis sprekker i skjøt av laminatgulv.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Stekeovn, Platetopp, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det registreres at dør/front til oppvaskmaskin er løs. TG 2 på denne.

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

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.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via varmekabler i enkelte rom i gang, 1stk soverom, bad og vaskerom i sokkel og bad i 1.etasje.

Vedovn på stue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert.

Bereder er fra opprinnelig byggeår.

Det anbefales utskifting av varmtvannsbereder.

Det registreres en del korrodering på rør/koblinger til bereder.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Vannrør av rør-i-rør er kontrollert og det er ikke funnet avvik ved rør.

Avløpsrør i boligen er av plast.

Komfyrvakt over platetopp på kjøkken er ikke installert.

Det registreres manglende ventilering av øvrige rom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Varmtvannsbereder er fra byggeår og det må påregnes at denne må byttes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

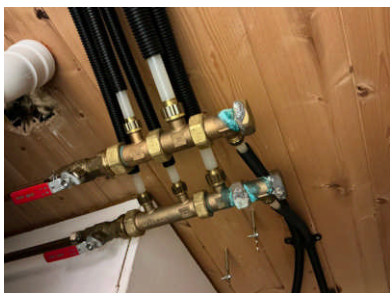
Levetid:

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

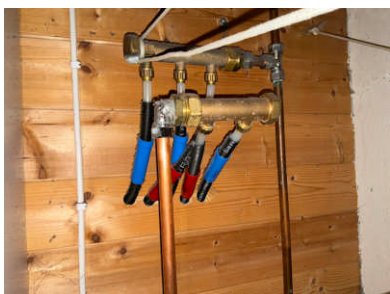
⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

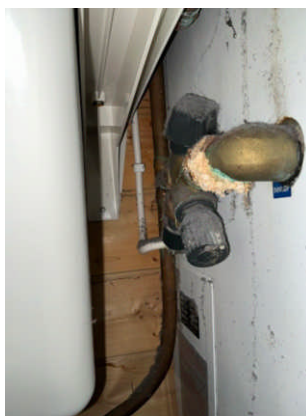
Bilde



Det registreres en del korrosjon på koblinger til rør-i-rør fordeling. Vedlikehold må utføres.



Rør-i-rør til bad i sokkel.



Korroderte koblinger på bereder.

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 entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.

Selger informerer at det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i 2008, 2011 og 2023.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene fra 2023.

Eier er usikker på om det foreligger dokumenter tilbake til 2008 og 2011. Selger informerer også at arbeidene fra 2008 og 2011 er utført av godkjent elektro virksomhet.

Det ble sist utført eltilsyn i boligen i 2015.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet.

Det foreligger kun samsvarserklæringer på arbeid utført i 2023.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er funnet noen tegn til at delere av det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlagt undersøkt av elektriker.

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?

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

Berederen er datert før 2014 og har fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Da det ble bemerket tegn til ufagmessig utførelse på deler av anlegget anbefales det en elsjekk.

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

Øvrig info:

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

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

Bilde

Ledninger som ligger åpent utenfor bryter.



SKARVEIEN 3 - 5057/20/0/270/0/0

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg pulverapparat i boligen på befaringdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringdag.

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Garasjen fremstår i normalt god stand med normal bruksslittasje.

Deler av mur til garasje er undervasket, slik at fundament henger i luften.

Garasje er oppført i trekonstruksjoner over mur og støpt gulv.

Takkonstruksjon har saltaksform og er teknet med takshingel.

Det registreres slitt takshingel over tak og mose på tak.

Det registreres slitte overflater i fasader på garasje.

Det er montert elbil lader i garasje.

Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold av garasje.

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Utvendig bod etablert ved garasje er oppført i murkonstruksjoner.

Det registreres sprekker og skjevheter i murvegger, murvegg med "svai" og skader.

Det må påregnes oppgraderinger og oppretting av konstruksjonen.

Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	69250169
Adresse	Skarveien 3		
Postnr.	7160	Sted	BJUGN
Selgers navn	Hanne Drøyvollsmo		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

4318862

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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

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

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

Renovert bad og toalettrom i 2011, alt nytt

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

- Nei Ja

Forklar

Rørlegger: Sverre Pettersen Snekker: Tore Bakken (?)Elektriker: Hyllmark

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt gjort fra bunn

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt gjort fra bunn

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

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

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

Alt nytt. Lys, varme, stikk

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

- Nei Ja

Forklar:

Hyllmark

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskrivelse:

Noe drypp fra rør i bod kjeller, rør som går opp til kjøkken. Er sett på av rørlegger i 2026, ikke vurdert nødvendig å ordne. Ingen endring siden jeg kjøpte boligen i 2007

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

Nei Ja

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

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

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

En del rør og avløp endret ved oppussing av bad

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

Nei Ja

Forklar:

Sverre Pettersen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

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

Lagt nytt tak i 2017

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

Nei Ja

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Kystbygg

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

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

Ny utvidet terrasse 2017/Skiftet vinduer i 2020

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

Nei Ja

Forklar:

Kystbygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Drenering 2012 Også hevet gårdsplass.

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Forklar:

?

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt nytt gulv i gang. Laget åpning fra gang til verandadør (som tidligere var på soverom). Satt opp ny vegg til soverom. Tidligere inn til soverom via en kjellerstue, nå utvidet gangen og laget to separate innganger til disse rommene

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nytt på kjøkken i 2008. Nytt på begge bad 2011. Satt inn elbillader 2023.

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

Nei Ja

Forklar:

Fosenkraft. Hyllmark

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Terrasse på bakkeplan laget i 2010. Veranda utvidet i 2017. Dukkestue satt opp i 2016 (?)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

Nei Ja

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Satt inn ny port (større og elektrisk) og flyttet dør fra front til siden i 2016

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Husker ikke, firma i Trondheim)

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

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

Oppgi type rapport:

Branntilsyn. Trevekk ved feieluke. Bør endres til eks gips.

Er forholdet utbedret?

Nei

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

Nei Ja

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)


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

Dato 12.03.2026


Signert av Hanne Drøyvollsmo


Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




Adresse Skarveien 3, 7160 BJUGN	
Dato for energimerking 19.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272681
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183565443
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 270
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 173,0 m²	Oppvarmet bruksareal 173,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 246,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 251,70 kWh/m²	Totalt levert pr. år 45 992 kWh
---	---



Skarveien 3, 7160 BJUGN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skarveien 3, 7160 BJUGN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

BJUGN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BOTNGÅRD SENTRUM NORD

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

FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser for byggeområdene

§ 2. Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen.

§ 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger se til at bygningene får en god form og materialbruk, og at de ubebygde deler av tomtene får en god og naturlig utforming.

Med byggemelding skal det følge situasjonsplan som skal vise:

- plassering av bebyggelse, også garasjer o.l., selv om slik bygg ikke skal bygges med en gang
- avkjøring fra offentlig veg
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomta, forstøtningsmurer o.l.

§ 4. Bygningsråder kan kreve at bebyggelse som ligger naturlig sammen i rekke eller gruppe, skal gis felles utforming og materialbruk.

§ 5. Gjerder **bør i alminnelighet ikke oppsettes rundt eller innen** for områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning, skal bygningsrådet godkjenne utførelse, høyde og farge.

§ 6. Bygningsrådet kan henstille om at eksisterende terrengformer og vegetasjon søkes bevart så langt som mulig.

§ 7. Frisiktsoner skal ryddes og planeres slik at det blir fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Andre fellesbestemmelser:

§ 8. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og kommunens vedtekter og departementenes forskrifter til denne.

§ 9. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt ved private servitutter å skape forhold som strider mot bestemmelsene.



AREAL FOR BOLIGER

- § 10. Bebyggelsen skal bestå av bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,2 etter definisjonen av utnyttingsgrad gitt i forskrift til bygningslovens § 26. For område B5 skal utnyttingsgraden være mellom 0,2 og 0,3.
- § 11. Maksimum gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 m. Høyde til gesims måles i henhold til byggeforskriftene av 1. august 1969, kapittel 26:22.
Mindre fravik av husplassering og etasjetall (sokkel,kjeller) kan tillates av bygningsrådet.
- § 12. Bygningene skal ha saltak. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller godkjenne valmtak. Takvinkelen skal være 22°, dersom bygningsrådet ikke bestemmer noe annet.
- § 13. Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasjer med bod. Garasje og bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m². Garsje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Endelig plassering av garsje og bod fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasjen skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 0,5 bil for besøkende pr. leilighet.

AREAL FOR OFFENTLIG BYGNINGER

- § 14. Ved utbygging på en del av et større byggeområde kan bygningsrådet kreve at det i en utbyggingsplan vedlagt byggemelding vises hvordan den videre utnytting av området skal være. Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,2.
Bygninger skal ikke ha mer enn 2 etasjer.
Et antall parkeringsplasser som er rimelig i forhold til bruken av arealet skal avsettes på egen tomt.

FRIOMRÅDER

- § 15. Innenfor friområdene kan det plasseres bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til områdenes bruk som park og for lek. For slike bygninger og anlegg skal fellesbestemmelsene for byggeområdene gjelde.

Stadfestet 11. nov. 1980
B.S.



BJUGN KOMMUNE
TJUVSKARMYRA

BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATE	SIGN
JRS 1975 FORSLAG TIL PLAN	JRS
12-2222H OFFENTLIG ETTERSKYN	
26.6.74 KOMMUNESTYREVEDTAK	

REGULERINGSPLAN

- BOFORMÅRADER
 AREAL FOR BOLIGER
 [Yellow box]
 [White box]

- TRAFIKKÅRADER
 ADRESSEAREAL
 GARDETS
 [Purple box]
 [White box]

- FELLESÅRADER FOR FLERE
 EIENDOMMER
 FELLES ÅRS- OG
 PARKERINGSAREAL
 ANNET FELLESAREAL
 [Orange box]
 [Green box]

- FRONNÅRADER
 PARK, LEIK
 [Green box]

- REGULERINGSBEGREPER
 BEHOVSGRENSE
 FRIKSTREK
 [Dashed line]
 [Dotted line]

ILLUSTRASJONSPLAN

- BOLIGER
 [White box]
 [White box]
 GÅRDER
 [White box]

- ÅRSBEID
 GARDETS
 [White box]
 [White box]

- FRONNÅRADER
 [White box]
 [White box]



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
 Fylkesrådet Post Trondheim - Telefon 480 8000 - 25 000

Vår ref. 1181/74 K 80/41 Dato 12.5.75

BJUGN KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR TJUVSKARMYRA.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. Juni 1905, samt rundskriv 1-15/73 av 2. Juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-department har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 12. mai 1975 till Bjugn kommune stadfestet denne reguleringsplanen.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen etter vedtak i kommunestyret den 26. Juni 1974. Planen er tegnet inn på dette kart i samsvare med vedtak av Bjugn kommunestyre i møte den 26. Juni 1974.

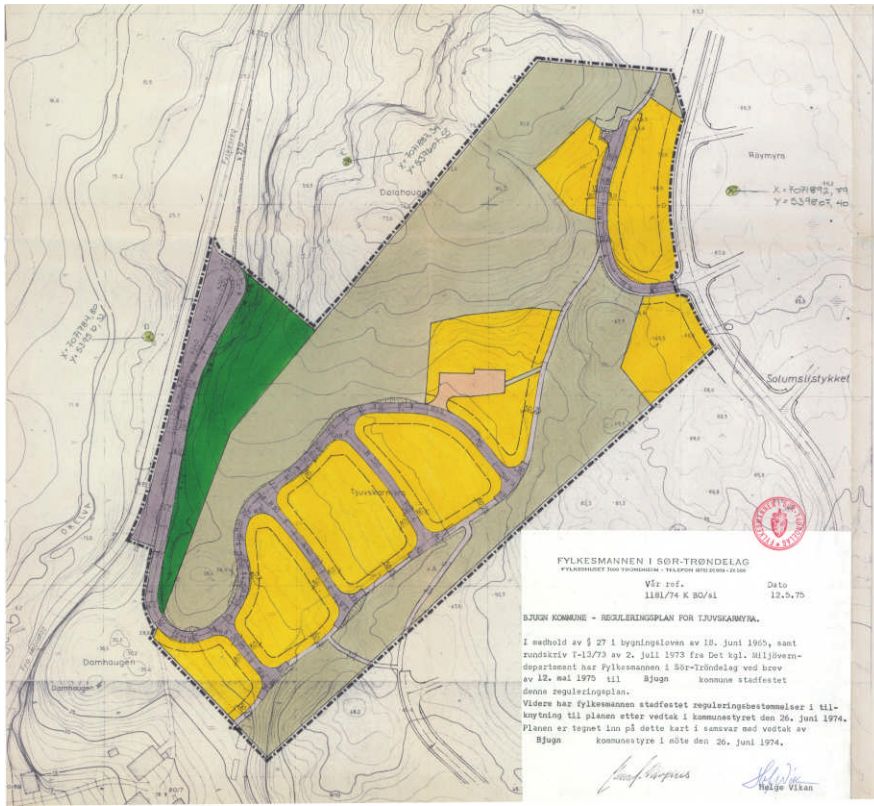
Andreas *Hilje Vikan*

BJUGN KOMMUNE
 TJUVSKARMYRA
 REGULERINGSPLAN

NIC STABELL ARKITEKT MINAL TRONDHEIM

DRIFNING 125-05

05



BJUGN KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
TJUUSKARMYRA.

§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
Området er delt opp i:

- A. BYGGEOMRÅDER.
 - Areal for boliger.
- B. TRAFIKKOMRÅDER.
 - Kjøreareal.
 - Gangveg.
- C. FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER.
 - Felles kjøre- og parkeringsareal.
 - Annet fellesareal.
- D. FRIOMRÅDER.
 - Park, leik.

AREAL FOR BOLIGER.

§ 2.

Bebyggelsen skal bestå av eneboliger og kjedehus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller samtykke i at boliger oppføres i 2 etasjer.

§ 3.

Bebyggelsen plasseres som vist på godkjent illustrasjonsplan. Dersom terrengforhold eller andre forhold tilsier det, kan bygningsrådet fravike illustrasjonsplanen for enkelte bygg.

§ 4.

Bygningenes høyde må ikke overstige 3,5 m for 1 etasjes hus og 6 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5.

Garasjer og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolig-
huset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og
farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate
oppført frittliggende garasje. Garasje og bod kan bare oppføres i
1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset
bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i
nabogrense.



Endelig plassering av garasje og bod fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Bygningsrådet skal påse at ubebygde deler av tomtene får god og naturlig utforming og vegetasjon. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til sjenanse for naboene eller til hinder for trafikk. Bygningsrådet skal påse at eksisterende vegetasjon så langt råd er får bli stående.

FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER.
FELLES KJØRE- OG PARKERINGSAREAL.

§ 9.

Felles kjøre- og parkeringsareal skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Planen skal vise:

- Garasjer og/eller parkeringsplasser.
- Terrengbehandling, beplantning, grøntrabatter m.v.
- Inn- og utkjørsler.

ANNET FELLESAREAL.

§ 10.

Innenfor disse arealene skal det anlegges minst 1 småbarnlekeplass (sandlekeplass) på minimum 100 m² pr. 20. leilighet.

§ 11.

Det tillates bare oppført bebyggelse som har tilknytning til lek og idrett.



§ 12.

Bygningsrådet skal sørge for at det blir utarbeidet planer for anlegg nevnt i §§ 9 og 10. Planene skal vise bebyggelsens plassering og utforming, samt den parkmessige behandling av områdene.

Eksisterende steingjerder og vegetasjon må ikke fjernes uten samtykke av bygningsrådet.

§ 13.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning av visse anlegg, skal bygningsrådet påse at innhegningen får en tiltalende utforming.

FRIOMRÅDER.

§ 14.

Bebyggelse tillates ikke oppført i friområdene.

§ 15.

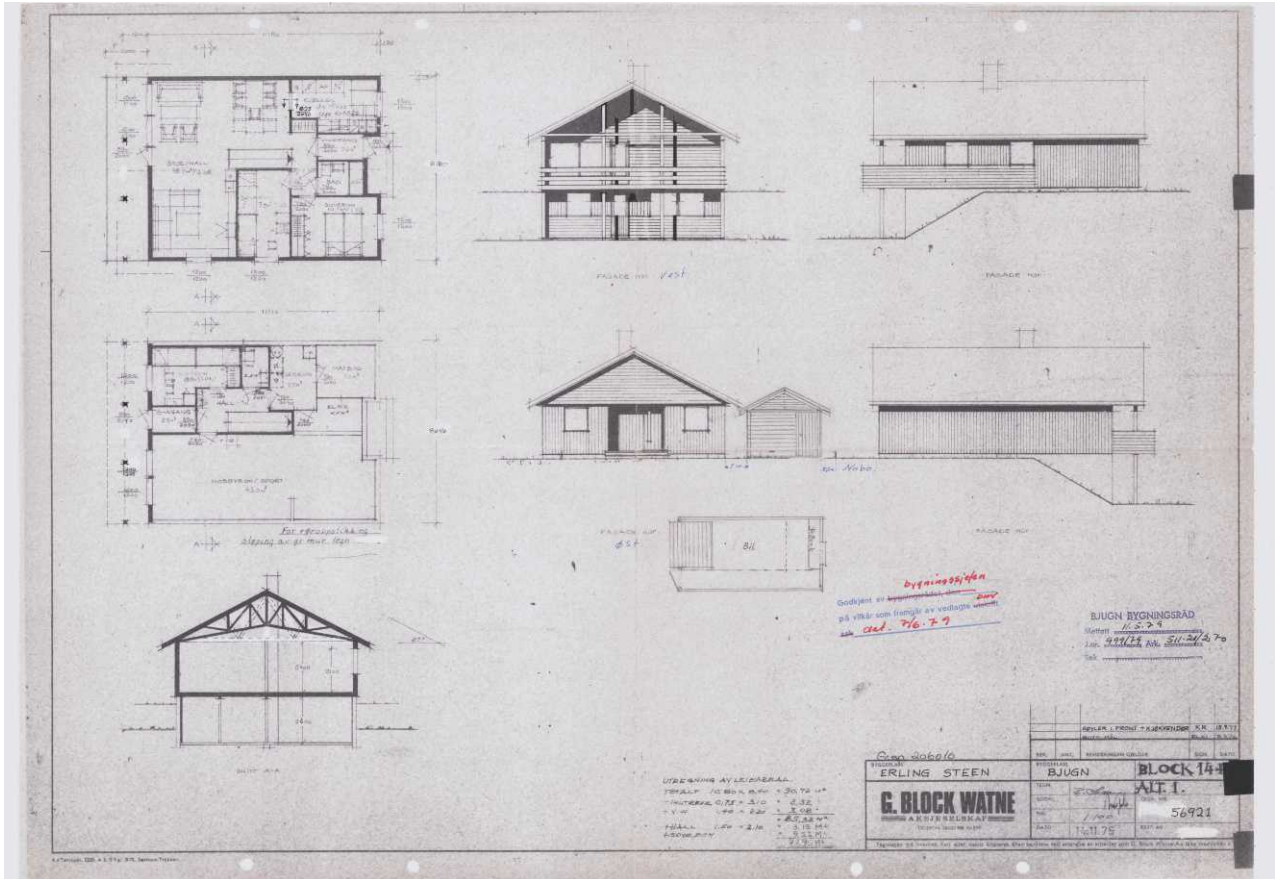
Eksisterende steingjerder og vegetasjon må ikke fjernes uten samtykke av bygningsrådet. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført i eller omkring områdene.

FELLESBESTEMMELSER.

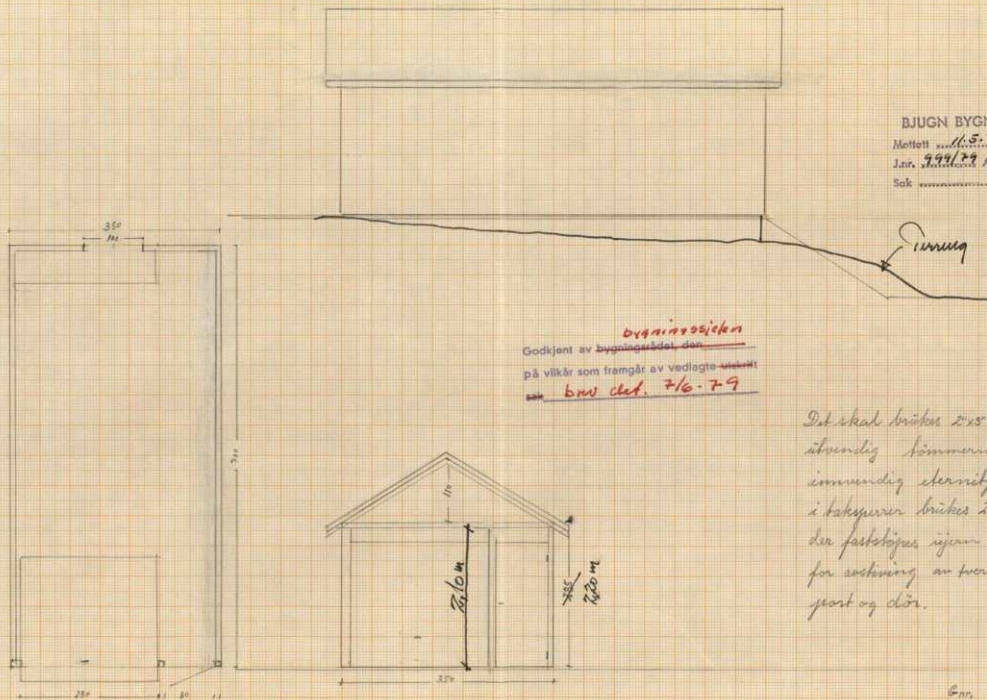
§ 16.

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene.





BJUGN BYGNINGSRÅD
 Mottelt 11.5.79
 Inv. 999/79 Ark. Sil:20/20
 Sak



Erling Steen Gr. Br.
 7/60 Bjugn 20 270

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tjuvskarmyra			20	270	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	6.9.77	dato 29.9.77	sak	209/77
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Erling Steen		7160 Bjugn			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Erling Steen		7160 Bjugn			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Bård Stenbro		7090 Støren			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjugn, den 11.5.78

Johan Langlid
bygningssjefen

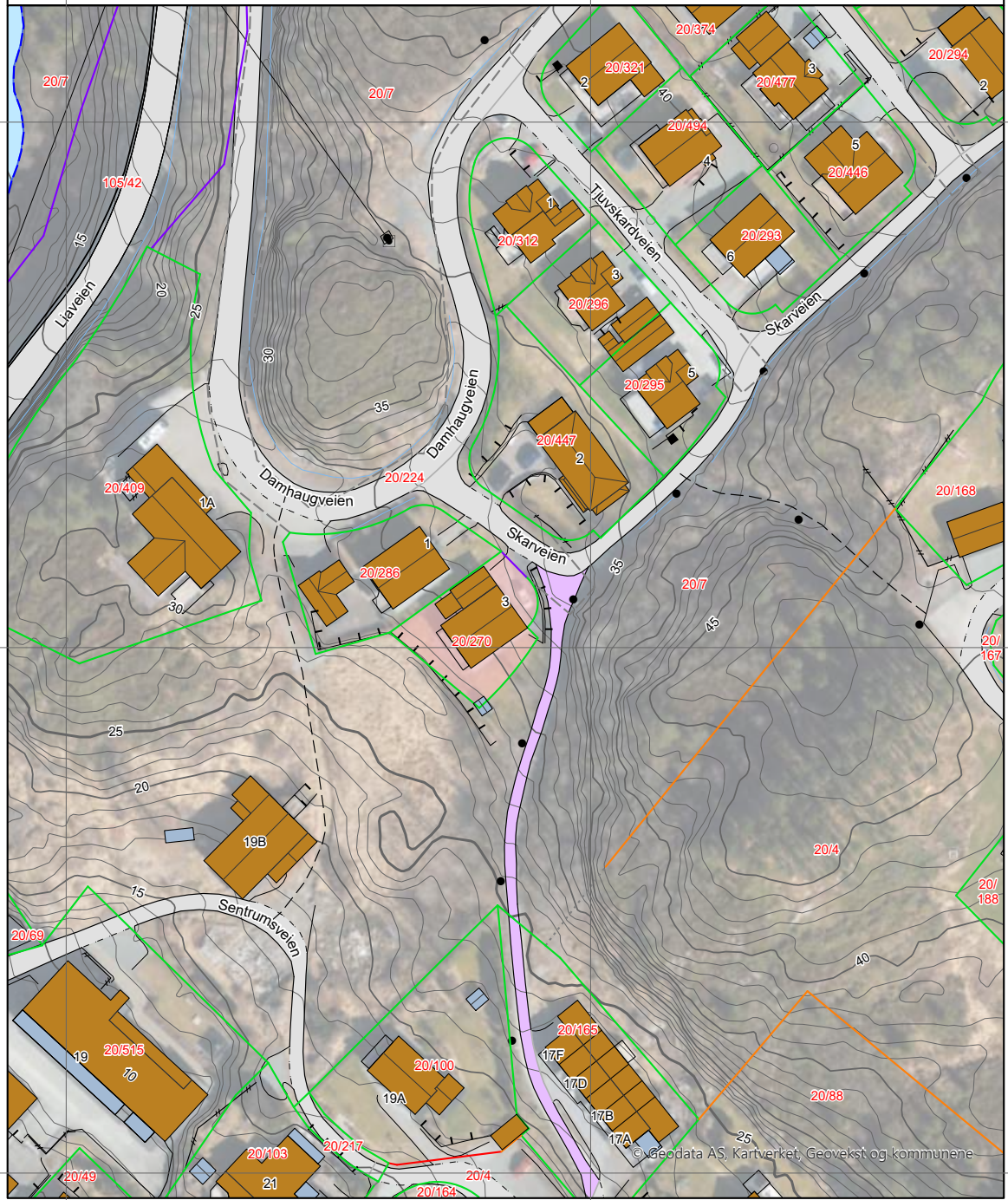
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- ligningskontoret
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Eiendomsgrenser

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

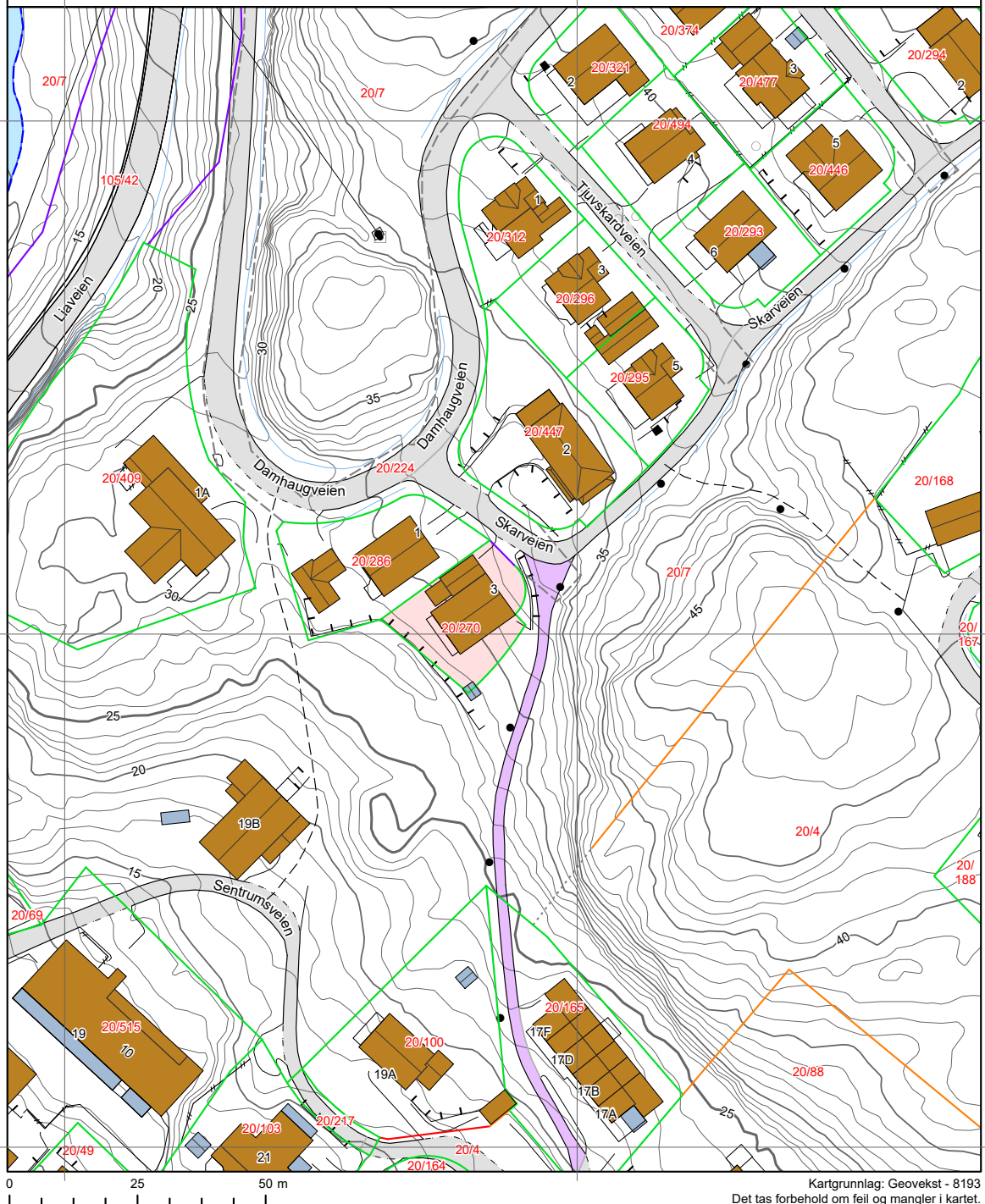


0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

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









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
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 270	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	304 Botngård vest
Veiadresse:	Skarveien 3, gatenr 1330	Valgkrets:	4 Bjugn
	7160 Bjugn	Kirkesogn:	9050304 Bjugn
Oppdatert:	26.02.2025	Tettsted:	6571 Botngård

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.01.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	456,4 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

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

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

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

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/20/270	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/270	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.01.1977	Avgiver	5057/20/224	-455,2
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/20/270	455,2

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarveien 3	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183565443		Antall etasjer:
			1
			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183607073		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

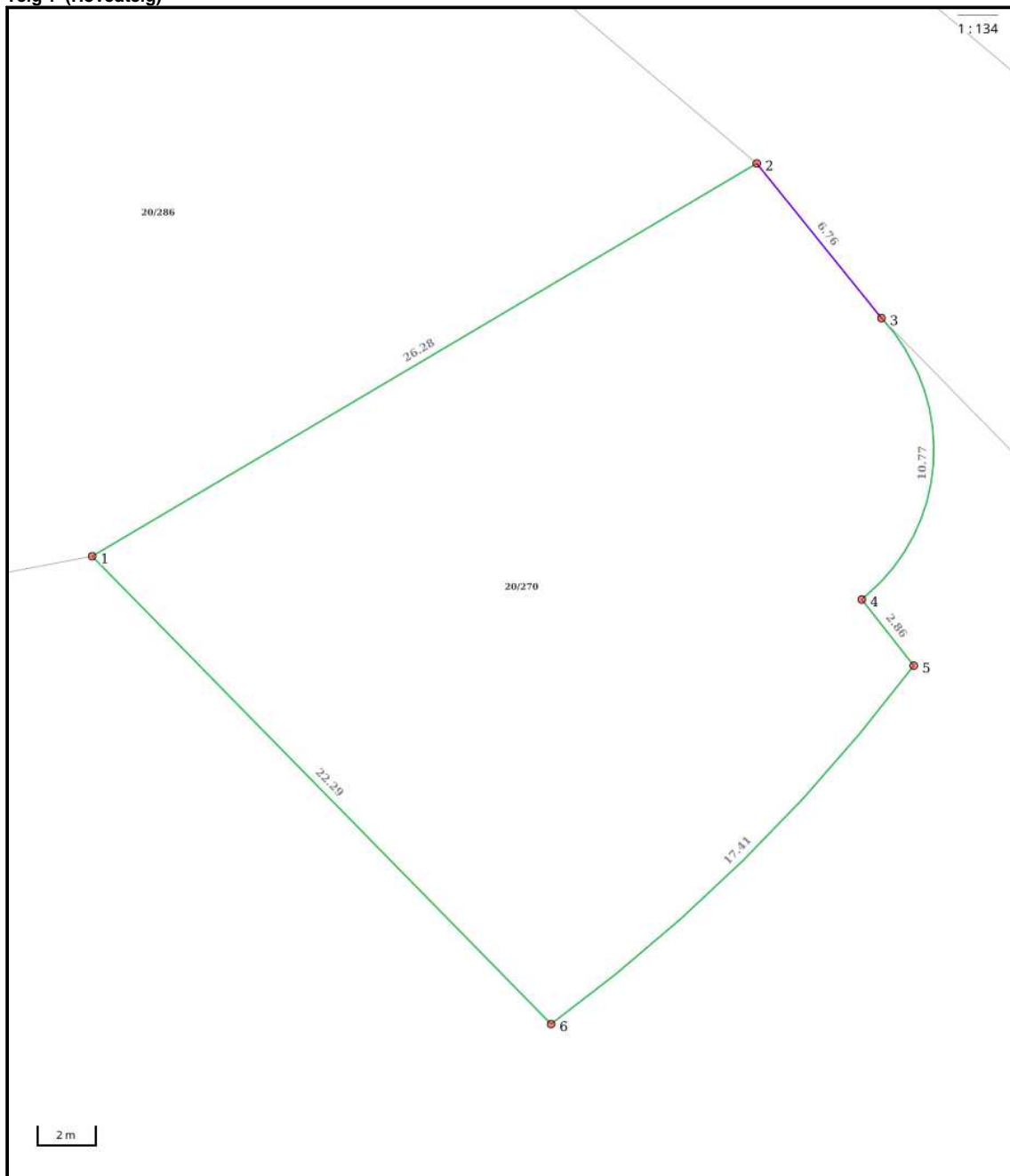
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 456,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 071 602,88	539 561,72	26,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 071 618,30	539 583,00	6,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 071 613,46	539 587,72	10,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	6,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 071 603,88	539 587,95	2,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 071 601,81	539 589,92	17,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	14	59,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 071 588,52	539 578,77	22,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

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 kontraktsgenerering 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.

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for 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 avviking 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 avvike 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: 69250169

Adresse: Skarveien 3, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 270, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 10.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

