

Vasskogveien 202

Innhold

5

Velkommen til Vasskogveien 202

6

Nøkkelinformasjon

40

Eiendommen

51

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Vasskogveien 202

**Stor og meget innholdsrik enebolig. Dobbelgarasje. 2 stk hagestuer.
Flott utsikt. Sol hele dagen. Sentrumsnært.**

Velkommen til Vasskogveien 202!

Her kan du bo landlig til, men allikevel rett ved sentrum.

På eiendommen står en stor og meget innholdsrik enebolig. En dobbelgarasje med bod og en koselig hagestue på baksiden av huset. Det er også en hagestue plassert på husets veranda.

Flott uteområde og stor tomt hvor det er godt med boltreplass. Perfekt for deg som ikke vil bo tett i tett i boligfelt.

Her har man sol fra morgen til sent på kveld. Og en helt fantastisk utsikt utover Brekkvatnet. Her har man også en fin strand og bademuligheter på sommeren.

Turmuligheter like utenfor ytterdøra samt kun 3-4 min med bil inn til Bjugn sentrum og alle fasiliteter.

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken og vaskerom.
2. etasje: Gang, 5stk soverom, stue, bod og bad.

Vasskogveien 202

Prisantydning	4 850 000
Omkostninger	122 340
Totalpris	4 972 340

Bruksareal	327 m ²
BRA-i	218 m ²
BRA-e	87 m ²
BRA-b	22
TBA	113 m ²
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	2 061 m ²
Byggeår	1977





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Sjekk den beliggenheten her da! Nydelig utsikt utover vannet.





Fasade





Stor og romslig gang





Kjøkken med spisestue





Spisestue og stue





Moderne kjøkken med bar-løsning



Masse skap og skuffer. Godt med lagringsplass.



Stue





Utsikt fra stua



Her har man flere møbleringsmuligheter.



Stort og godt vaskerom med egen inngang. Alle husmødres drøm!



Bad



Bad



Soverom i 1.etasje



Veranda med hagestue



Hagestue



Sjekk dette da. Her får man sjelefred etter en hektisk arbeidsdag.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4. Dette rommet er delt av fra loft-stua, og kan lett rives om man heller ønsker seg større stue.



Gang



Loftstue



Soverom 5



Bad



Bad



Soverom 6



Uteområde



Uteområdet



Hagestue



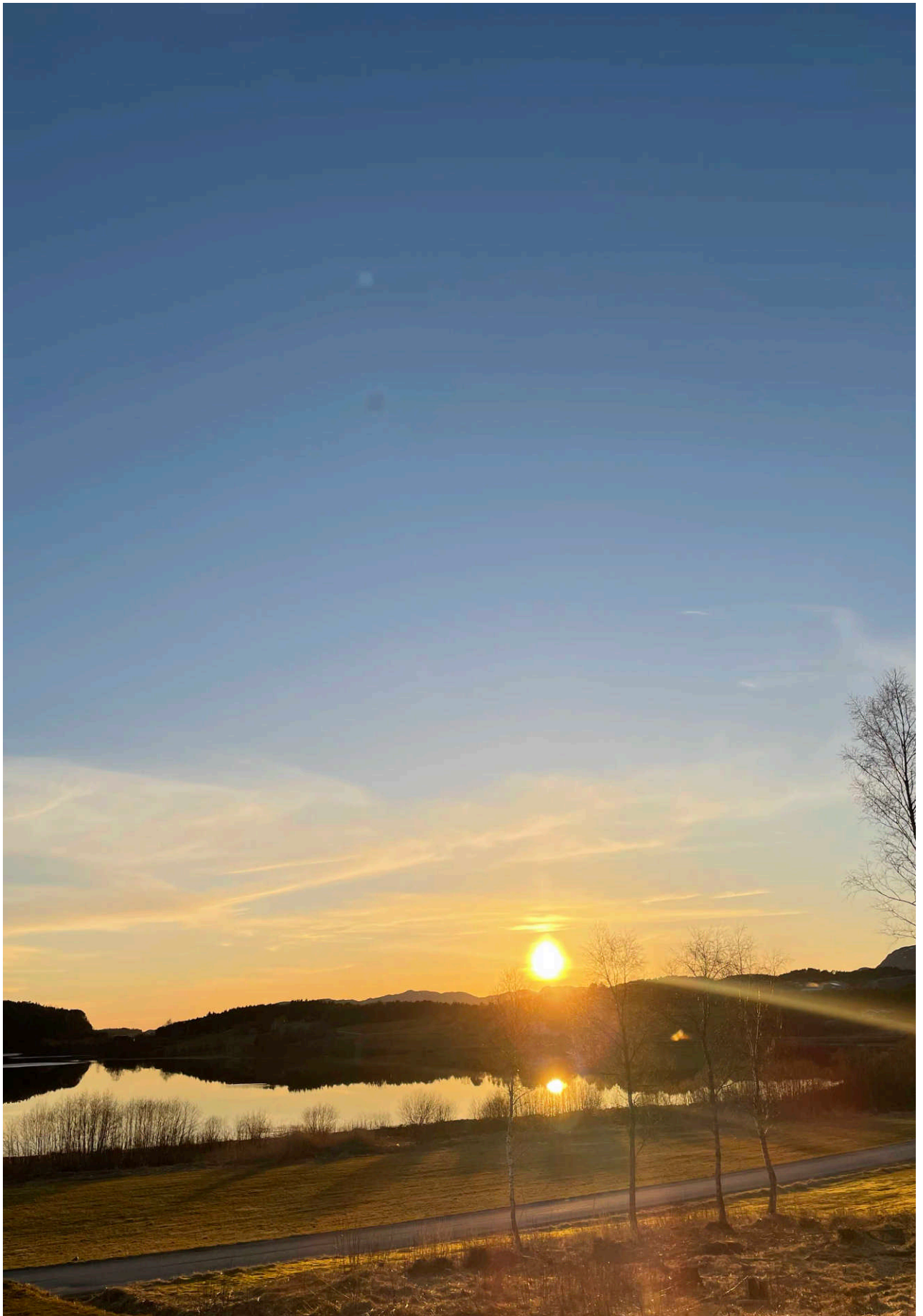
Uteområdet



Fasade

















Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 327,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 218,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 87,0 m²
- BRA-b (innglasset balkong): 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 113,0 m²

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

Beskrivelse

Velkommen til Vasskogveien 202!

Her kan du bo landlig til, men allikevel rett ved sentrum.

På eiendommen står en stor og meget innholdsrik enebolig. En dobbelgarasje med bod og en koselig hagestue på baksiden av huset. Det er også en hagestue plassert på husets veranda.

Flott uteområde og stor tomt hvor det er godt med boltreplass. Perfekt for deg som ikke vil bo tett i tett i boligfelt.

Her har man sol fra morgen til sent på kveld. Og en helt fantastisk utsikt utover Brekkvatnet. Her har man også en fin strand og bademuligheter på sommeren.

Turmuligheter like utenfor ytterdøra samt kun 3-4 min med bil inn til Bjugn sentrum og alle fasiliteter.

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken og vaskerom.
2. etasje: Gang, 5stk soverom, stue, bod og bad.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Innhold

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken og vaskerom.
- 2. etasje: Gang, 5stk soverom, stue, bod og bad.

I tillegg er det garasje og vedskjul/bod, og innglassert balkong og hagestue.

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

Standard

Boligen fremstår som en normalt vedlikeholdt enebolig fra byggeår, med senere påbygg og oppgraderinger, herunder etablering av 2. etasje i 2007 og oppgradering av enkelte bygningsdeler. Det er utført moderniseringer som kjøkken (2019), varmepumpe (2019) og varmtvannsbereder (2022), noe som bidrar positivt til boligens tekniske standard. Det registreres flere forhold som er typiske for byggets alder, herunder eldre bygningsdeler med begrenset restlevetid, spesielt knyttet til drenering, vinduer og deler av utvendige konstruksjoner. Det er videre påvist enkelte avvik som råteskader i kledning og vindusomramminger, fukt påvirkning i enkelte bygningsdeler, samt forhold i krypkjeller med behov for opprydding og forbedring av fuktsikring. Terrassekonstruksjoner har mangelfull fundamentering og tegn til bevegelse, noe som bør utbedres. Innvendig fremstår boligen generelt uten vesentlige avvik utover normal slitasje, men det er enkelte forhold knyttet til ventilasjon og mindre utførelsesmessige svakheter. Samlet sett fremstår boligen med et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder, men det må påregnes oppfølging og tiltak på enkelte bygningsdeler for å opprettholde funksjon og hindre videre skadeutvikling.

Oppussing

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Det ble påbygget loftetasje i 2007. Det ble installert balansert ventilasjonsanlegg i 2007. Bad i 2. etasje ble etablert i 2007. Bad i 1. etasje ble renoverert i 2001. Kjøkken ble renoverert i 2019. Vaskerom ble renoverert i 2020. Elk kontroll ble utført i 2024.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

Parkering

Parkering i garasje, samt på oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan- og fasadetegninger for boligen fra byggeåret i kommunens arkiver. Det finnes godkjente tegninger knyttet til oppføring av tilbygg i 2006.

Megler har kontrollert sist godkjente bygningstegninger (2006) opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

2. etasje:

- Det er oppført et soverom på loftstue

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

1. etasje:

- Rommene klær, mat kjøkken og soverom er sammenslått og omgjort til kjøkken
- Rommene vaskerom og sport er sammenslått til å bli et større vaskerom
- Vindu på opprinnelig "klær" er fjernet
- Vindu på nåværende stue er oppført på vegg ved siden av soverom

2. etasje:

- Disp. rom er omgjort til baderom og det er satt inn et vindu
- Kle kott og soverom er sammenslått til fordel for større soverom

Tiltakene nevnt over 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:

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

- Ja, kun av faglært
- sist: Innsettelse av Nytt kjøkken 2019 Og bad oppe på loft i 2007 Ny varmtvannsbereder i 2023

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

- Nei
- vvs Bjugn Sverre Pettersen

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

- Kommunalt vann, privat septikk

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

- Ja, kun av faglært
- Nytt tak i 2007 utført av systembygg

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

- Nei
- Systembygg

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

- Ja, kun av faglært
- Systembygg-Før jeg påbygd øver etasje.- skift av varanda dør, ytter dør, vinduer

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

- Nei
- Systembygg

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

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

- Ja, kun av faglært
- Ny drenering på side mot plen

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

- Nei
- Utført av eier

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

- Ja, både av faglært og ufaglært

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

- Systembygg bygde på hele 2. etg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

- Maling.

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

- Nei
- Systembygg bygget 2 etage Maling og generelt vedlike hold gjennomført av Rachløw/Rostad

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

- Ja

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

- Ja, kun av faglært
- Rissa kraft, Fosen kraft

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

- Nei
- Rissa kraft, Fosen kraft

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

- Fosen kraft.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

- Rissa kraft utbedret

Har boligen garasje eller carport?

- Ja

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?

- Ja
- Takst
- Takst ved salg. Huset og tomta har hatt en gjenv oppgradering og vanlig vedlikehold før ev. skader har oppstått. (førevar)

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 8
TG 2: 15
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er oppført i betongblokker fra byggeår, utvendig pusset. Fundamenter er ikke vurdert da disse ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Avvik: Det er stedvis registrert sprekker i utvendig murpuss. Sprekkene vurderes som typiske alders- og bevegelsesrelaterte forhold.

Drenering: Drenering antas i hovedsak å være fra byggeår. Deler av dreneringen på nordside av boligen er opplyst å være utbedret av hjemmelshaver. Tilstand på øvrig drenering er ukjent. Det er etablert krypkjeller under boligen, som er gruset opp og fremstod som tørr på befaringsdagen. Avvik: Dreneringens alder tilsier at funksjonen kan være redusert. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte arbeider, og store deler av dreneringssystemet er ikke synlig eller kontrollert. Dette medfører usikkerhet knyttet til kapasitet og levetid.

Krypkjeller: Boligen har krypkjeller under deler av bygget, inndelt i to rom med adkomst via utvendig dør i mur samt luke i mur. Deler av krypkjelleren er gruset opp og fremstod som tørr på befaringsdagen. Kryprom under stue er ikke gruset opp. Avvik: I kryprom under stue er det registrert organiske materialer, samt plater på vegger med råteskader. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig fuktsikring i denne delen av krypkjelleren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning med risiko for videre råteutvikling og skade på bjelkelag dersom tiltak ikke utføres. Det registreres at det er benyttet asbestholdige plater til stubbloft i kryprom.

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: Fasader er i hovedsak renoveret i 2007. Bygget har trekonstruksjoner fra 1977 i 1. etasje og fra 2007 i 2. etasje. Utvendige vegger er kledd med både stående og liggende trekledning. Konstruksjonen er fra henholdsvis 1977 og 2007, og isolasjonsnivået i de eldste bygningsdelene er ikke i henhold til dagens krav. Avvik: Det er registrert tilløp til råte i bord og overflater rundt vinduer på vestvegg. Videre er det registrert enkelte bord med sprekker. Forholdene vurderes som vær- og aldersrelatert slitasje. Tiltak / konsekvens: Det anbefales å skifte ut skadet kledning og utbedre områdene med råtetilløp for å hindre videre nedbrytning. Sprekkdannelse bør følges opp med vedlikehold, herunder overflatebehandling. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Isolasjonsnivå i deler av konstruksjonen må påregnes å være lavere enn dagens krav, noe som kan medføre økt varmetap sammenlignet med nyere byggeskikk.

Vinduer / dører: Vinduer i boligen er hovedsakelig av tre med 2-lags glass, fra byggeår, 1997 og 2007. Det er også montert takvindu i PVC i 2. etasje. Balkongdør er i tre med 3-lags glass. Ytterdør er isolert dør med glassfelt og elektronisk dørlås. Det er i tillegg egen ytterdør til vaskerom. Ett eldre vindu fra byggeår er plassert i vegg i innebygget balkong. Avvik: Det er registrert råte i omramminger rundt vinduer på vestvegg, samt tilløp til råte i enkelte vinduskarmer. Vindu i vegg mot innebygget balkong har punktert glass. Ytterdør til vaskerom fremstår med slitte overflater. Det er registrert tegn til fukt i foringer til takvindu, samt fuktmerker i enkelte vindusforinger av MDF i boligen. Eldre vinduer har også generelt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Balkong / terrasse: Det er etablert balkong ved stue og kjøkken, hvor deler er innebygget som innglassert balkong med skyvedører til/fra balkong. På eiendommen er det også etablert terrasser på bakkenivå. Avvik: Terrasser på bakkenivå har søyler/støtter i tre som er ført ned mot terreng uten tilfredsstillende fundamentering. Fundamenter og bærende konstruksjoner fremstår ikke som forskriftsmessig utført. Det registreres også svai/bevegelse i terrasse mot hagestue på østsiden, noe som indikerer utilstrekkelig bæreevne/stivhet i konstruksjonen.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringdagen. Det ble bemerket noen sprekker i flisfuger og silikon i dusjsone. Det er ingen mulighet for inspeksjon under badekar.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Som et fuktsikringstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Som et fuktsikringstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget og fremstår uten vesentlige avvik utover det som er normalt for alder og bruksslitasje. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilering i alle rom unntatt soverom i 1. etasje. Avvik: Det registreres stedvis normal slitasje på gulvoverflater. I tillegg er det registrert slitasje på ett dørbord til bod i 2. etasje. Soverom i 1. etasje mangler ventilering via det balanserte ventilasjonsanlegget. Tiltak / konsekvens: Registrert slitasje vurderes som normalt vedlikeholdsbehov. Overflater og dørbord kan utbedres eller skiftes ved behov. Manglende ventilering i soverom kan medføre redusert luftutskifting og bør vurderes forbedret for å sikre tilfredsstillende innklima.

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand, og våtrommets tettesjikt vurderes ivaretatt. Det er etablert sluk i gulv, med gulvbelegg ført under klemring i sluk. Overflater består av gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og panelplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning på vegg med nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Avvik: Det er registrert skjevheter i vegg bak benkeplate. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater på vegg. Gulvet fremstår noe ujevnt, med risiko for at vann kan bli stående på overflater. Gulvbelegg er ført opp mot dørterskel, og det er målt høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til sluk på over 25 mm. Tiltak / konsekvens: Skjevheter i vegg og manglende sokkellist vurderes som utførelsesmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon. Ujevnt gulv kan medføre at vann blir liggende på overflater, noe som kan gi økt slitasje over tid. Fallforholdet mot sluk vurderes å være tilstrekkelig med hensyn til høydeforskjell ved dør, men lokale ujevnheter kan påvirke avrenning. Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, samt vurdere utbedringer dersom forholdet gir praktiske ulemper.

VVS: Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i krypkjeller. Det er installert varmepumpe fra 2019 på vegg i stue. Avløpsrør er ført åpent i krypkjeller og er utstyrt med stakeluke. Det er etablert rør-i-rør system på deler av vanninstallasjonen, med synlig kurs i kryprom. Kjøkken er utstyrt med komfyrvakt over platetopp. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Avvik: Det er ikke etablert lekkasjesikring under vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Ett soverom i 1. etasje mangler ventilering fra det balanserte ventilasjonsanlegget.

Frittstående garasje: Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Det er etablert tilbygg med bod/vedskjul med egen inngang. I garasjen er det innredet eget rom som benyttes til verksted/bod. Garasjen har adkomst via to leddporter i tre. Det er installert portåpnere til begge porter, men disse opplyses å være defekte. Fasader er bekledd med plater og bordkledning. Takkonstruksjonen er tekket med takstein. Vegger er uisolerte og det er ikke etablert vindsperre. Det er ikke montert takrenner på bygget. Avvik: Det er ikke montert takrenner, noe som gir økt fuktbelastning på fasader og konstruksjoner. Vegger er uten vindsperre og isolasjon, hvilket gir begrenset klimabeskyttelse. Fasader bærer preg av manglende vedlikehold. Det er registrert fuktmerker i treverk og konstruksjoner innvendig i garasjen. Portåpnere til garasjeporter er opplyst å være defekte. Tiltak / konsekvens: Det anbefales å etablere takrenner for å lede bort vann og redusere fuktbelastning på bygget. Fasader bør vedlikeholdes, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av skadde materialer. Registrerte fuktmerker må undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling. Manglende vindsperre og isolasjon medfører enklere bygningsstandard og økt påvirkning fra vær og vind. Defekte portåpnere må påregnes reparert eller skiftet.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.
- Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1977 med senere påbygg av 2. etasje i 2007. Bygningen er fundamentert med krypkjeller og ringmur i betongblokker. Overbygning er oppført i trekonstruksjoner. Fasader er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er hovedsakelig i tre med 2-lags glass, fra byggeår og senere utskiftninger.

Byggemåte er opplyst av bygningsssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 2061,80 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at kjøper på signere på egenerklæring om konsesjonfrihet pga tomte er større enn 2 mål.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.2007 for påbygg.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner på vegger og varmekabler på bad, vedovn på stue, og varmpumpe på stue.

Energikarakter: C

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 850 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

121 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

4 991 640,- 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

Kommunale avgifter og renovasjon for 2026 er stipulert til kr. 9 846,76,-.

Avgiftene fordeles på følgende poster:
Slamtank 4m³ - Årlig tømning: kr. 2 783,-
Kommunal andel slam: kr. 230,-
Renovasjon 240 l: kr. 6 708,76,-
Kommunal andel renov.: kr. 125,-

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 779 669,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 118 676,00.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel 2019-2031.

Kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1004, tgl. 04.03.1977 - Erklæring/avtale Bestemmelse om brensel
Det gjøres oppmerksom på at denne heftelsen kommer til å bli slettet.

Dnr. 1003, tgl. 04.03.1977 - Registrering av grunn
Registrering av grunn
Det gjøres oppmerksom på at denne heftelsen kommer til å bli slettet.

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

Konsesjon og odel

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksending i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtagelse.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende medfølger ikke:

Postkasse.

Kjøleskap.

Elfa hyller og kurver på soverom i 1.etg samt ett av soverommene i 2.etg og på vaskerom.

Alle hengende lamper i boligen.

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.

Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et

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

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

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

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmevlingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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 Johan-Arnt Rostad og Nadja-Helena Rachløw.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vasskogveien 202.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 22, bnr. 16 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260041.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 490,00

Markedspakke Standard: 20 400,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Meglernes vederlag er avtalt til 99 880.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmevlingsforetakene 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: 08.05.2026

Tekniske dokumenter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Vasskogveien 202

7160 BJUGN

5057/22/0/16/0/0

Rapportdato

06.05.2026

TG 0  2

TG 1  8

TG 2  15

TG 3  0

TG IU  0

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Befaring utført den 05.05.2026 av:

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0



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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0



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 befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Vasskogveien 202 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/22/0/16/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

Tomt: 2 061.80 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Johan-Arnt Rostad, Nadja-Helena Rachløw

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i 1977 med senere påbygg av 2. etasje i 2007. Bygningen er fundamentert med krypkjeller og ringmur i betongblokker. Overbygning er oppført i trekonstruksjoner. Fasader er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er hovedsakelig i tre med 2-lags glass, fra byggeår og senere utskiftninger.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunal

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår som en normalt vedlikeholdt enebolig fra byggeår, med senere påbygg og oppgraderinger, herunder etablering av 2. etasje i 2007 og oppgradering av enkelte bygningsdeler. Det er utført moderniseringer som kjøkken (2019), varmepumpe (2019) og varmtvannsbereder (2022), noe som bidrar positivt til boligens tekniske standard. Det registreres flere forhold som er typiske for byggets alder, herunder eldre bygningsdeler med begrenset restlevetid, spesielt knyttet til drenering, vinduer og deler av utvendige konstruksjoner. Det er videre påvist enkelte avvik som råteskader i kledning og vindusomramminger, fuktpåvirkning i enkelte bygningsdeler, samt forhold i krypkjeller med behov for opprydding og forbedring av fuktsikring. Terrassekonstruksjoner har mangelfull fundamentering og tegn til bevegelse, noe som bør utbedres. Innvendig fremstår boligen generelt uten vesentlige avvik utover normal slitasje, men det er enkelte forhold knyttet til ventilasjon og mindre utførelsesmessige svakheter. Samlet sett fremstår boligen med et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder, men det må påregnes oppfølging og tiltak på enkelte bygningsdeler for å opprettholde funksjon og hindre videre skadeutvikling.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Det ble påbygget loftetasje i 2007. Det ble installert balansert ventilasjonsanlegg i 2007. Bad i 2.etasje ble etablert i 2007. Bad i 1.etasje ble renoveret i 2001. Kjøkken ble renoveret i 2019. Vaskerom ble renoveret i 2020. Elkontroll ble utført i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
BRA-i 98 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 5stk soverom, stue, bod og bad.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 120 m ²	BRA-e 87 m ²	BRA-b 22 m ²	Åpent areal (TBA) 113 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken og vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje og vedskjul/bod.	Beskrivelse av BRA-b Innglassert balkong (10m ²) og hagestue (12m ²).	Beskrivelse av åpent areal Balkong og terrasser.
Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 218 m ²	BRA-e 87 m ²	BRA-b 22 m ²	Åpent areal 113 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 327 m ²			

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 214m² / S-Rom: 4m²

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

2.etasje	
BRA 98 m ²	ALH 12 m ²
GUA 110	Beskrivelse av ALH Arealer utenfor målbart areal mot knevegger i 2.etasje.

Kjeller	
BRA 0 m ²	ALH 115 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Krypkjeller.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur er oppført i betongblokker fra byggeår, utvendig pusset. Fundamenter er ikke vurdert da disse ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Avvik: Det er stedvis registrert sprekker i utvendig murpuss. Sprekkene vurderes som typiske alders- og bevegelsesrelaterte forhold.

Drenering: Drenering antas i hovedsak å være fra byggeår. Deler av dreneringen på nordside av boligen er opplyst å være utbedret av hjemmelshaver. Tilstand på øvrig drenering er ukjent. Det er etablert krypkjeller under boligen, som er gruset opp og fremstod som tørr på befaringsdagen. Avvik: Dreneringens alder tilsier at funksjonen kan være redusert. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte arbeider, og store deler av dreneringssystemet er ikke synlig eller kontrollert. Dette medfører usikkerhet knyttet til kapasitet og levetid.

Krypkjeller: Boligen har krypkjeller under deler av bygget, inndelt i to rom med adkomst via utvendig dør i mur samt luke i mur. Deler av krypkjelleren er gruset opp og fremstod som tørr på befaringsdagen. Kryprom under stue er ikke gruset opp. Avvik: I kryprom under stue er det registrert organiske materialer, samt plater på vegger med råteskader. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig fuktsikring i denne delen av krypkjelleren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning med risiko for videre råteutvikling og skade på bjelkelag dersom tiltak ikke utføres. Det registreres at det er benyttet asbestholdige plater til stubbloft i kryprom.

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: Fasader er i hovedsak renoveret i 2007. Bygget har trekonstruksjoner fra 1977 i 1. etasje og fra 2007 i 2. etasje. Utvendige vegger er kledd med både stående og liggende trekledning. Konstruksjonen er fra henholdsvis 1977 og 2007, og isolasjonsnivået i de eldste bygningsdelene er ikke i henhold til dagens krav. Avvik: Det er registrert tilløp til råte i bord og overflater rundt vinduer på vestvegg. Videre er det registrert enkelte bord med sprekker. Forholdene vurderes som vær- og aldersrelatert slitasje. Tiltak / konsekvens: Det anbefales å skifte ut skadet kledning og utbedre områdene med råtetilløp for å hindre videre nedbrytning. Sprekkdannelse bør følges opp med vedlikehold, herunder overflatebehandling. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Isolasjonsnivå i deler av konstruksjonen må påregnes å være lavere enn dagens krav, noe som kan medføre økt varmetap sammenlignet med nyere byggeskikk.

Vinduer / dører: Vinduer i boligen er hovedsakelig av tre med 2-lags glass, fra byggeår, 1997 og 2007. Det er også montert takvindu i PVC i 2. etasje. Balkongdør er i tre med 3-lags glass. Ytterdør er isolert dør med glassfelt og elektronisk dørlås. Det er i tillegg egen ytterdør til vaskerom. Ett eldre vindu fra byggeår er plassert i vegg i innebygget balkong. Avvik: Det er registrert råte i omramminger rundt vinduer på vestvegg, samt tilløp til råte i enkelte vinduskarmer. Vindu i vegg mot innebygget balkong har punktert glass. Ytterdør til vaskerom fremstår med slitte overflater. Det er registrert tegn til fukt i foringer til takvindu, samt fuktmerker i enkelte vindusforinger av MDF i boligen. Eldre vinduer har også generelt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Balkong / terrasse: Det er etablert balkong ved stue og kjøkken, hvor deler er innebygget som innglassert balkong med skyvedører til/fra balkong. På eiendommen er det også etablert terrasser på bakkenivå. Avvik: Terrasser på bakkenivå har søyler/støtter i tre som er ført ned mot terreng uten tilfredsstillende fundamentering. Fundamenter og bærende konstruksjoner fremstår ikke som forskriftsmessig utført. Det registreres også svai/bevegelse i terrasse mot hagestue på østsiden, noe som indikerer utilstrekkelig bæreevne/stivhet i konstruksjonen.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen. Det ble bemerket noen sprekker i flisfuger og silikon i dusjzone. Det er ingen mulighet for inspeksjon under badekar.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Som et fuktsikringstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Som et fuktsikringstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget og fremstår uten vesentlige avvik utover det som er normalt for alder og bruksslitasje. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilering i alle rom unntatt soverom i 1. etasje. Avvik: Det registreres stedvis normal slitasje på gulvoverflater. I tillegg er det registrert slitasje på ett dørbord til bod i 2. etasje. Soverom i 1. etasje mangler ventilering via det balanserte ventilasjonsanlegget. Tiltak / konsekvens: Registrert slitasje vurderes som normalt vedlikeholdsbehov. Overflater og dørbord kan utbedres eller skiftes ved behov. Manglende ventilering i soverom kan medføre redusert luftutskifting og bør vurderes forbedret for å sikre tilfredsstillende innneklima.

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand, og våtrommets tettesjikt vurderes ivaretatt. Det er etablert sluk i gulv, med gulvbelegg ført under klemring i sluk. Overflater består av gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og panelplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning på vegg med nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Avvik: Det er registrert skjevheter i vegg bak benkeplate. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater på vegg. Gulvet fremstår noe ujevnt, med risiko for at vann kan bli stående på overflater. Gulvbelegg er ført opp mot dørterskel, og det er målt høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til sluk på over 25 mm. Tiltak / konsekvens: Skjevheter i vegg og manglende sokkellist vurderes som utførelsesmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon. Ujevnt gulv kan medføre at vann blir liggende på overflater, noe som kan gi økt slitasje over tid. Fallforholdet mot sluk vurderes å være tilstrekkelig med hensyn til høydeforskjell ved dør, men lokale ujevnheter kan påvirke avrenning. Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, samt vurdere utbedringer dersom forholdet gir praktiske ulemper.

VVS: Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i krypkjeller. Det er installert varmepumpe fra 2019 på vegg i stue. Avløpsrør er ført åpent i krypkjeller og er utstyrt med stakeluke. Det er etablert rør-i-rør system på deler av vanninstallasjonen, med synlig kurs i kryprom. Kjøkken er utstyrt med komfyrvakt over platetopp. Det er etablert lekkasjesikring under vask og kjøleskap på kjøkken. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Avvik: Ett soverom i 1. etasje mangler ventilering fra det balanserte ventilasjonsanlegget.

Frittstående garasje: Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Det er etablert tilbygg med bod/vedskjul med egen inngang. I garasjen er det innredet eget rom som benyttes til verksted/bod. Garasjen har adkomst via to leddporter i tre. Det er installert portåpnere til begge porter, men disse opplyses å være defekte. Fasader er bekledd med plater og bordkledning. Takkonstruksjonen er tekket med takstein. Vegger er uisolerte og det er ikke etablert vindspærre. Det er ikke montert takrenner på bygget. Avvik: Det er ikke montert takrenner, noe som gir økt fuktbelastning på fasader og konstruksjoner. Vegger er uten vindspærre og isolasjon, hvilket gir begrenset klimabeskyttelse. Fasader bærer preg av manglende vedlikehold. Det er registrert fuktmerker i treverk og konstruksjoner innvendig i garasjen. Portåpnere til garasjeporter er opplyst å være defekte. Tiltak / konsekvens: Det anbefales å etablere takrenner for å lede bort vann og redusere fuktbelastning på bygget. Fasader bør vedlikeholdes, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av skadde materialer. Registrerte fuktmerker må undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling. Manglende vindspærre og isolasjon medfører enklere bygningsstandard og økt påvirkning fra vær og vind. Defekte portåpnere må påregnes reparert eller skiftet.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.
Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

Nei

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres sprekker i murpuss.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur er oppført i betongblokker fra byggeår, utvendig pusset. Fundamenter er ikke vurdert da disse ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Avvik:

Det er stedvis registrert sprekker i utvendig murpuss. Sprekkene vurderes som typiske alders- og bevegelsesrelaterte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Sprekkene bør følges opp med vedlikehold, herunder reparasjon av puss for å hindre videre nedbrytning og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom sprekkutviklingen øker eller det observeres større bevegelser, bør nærmere undersøkelser vurderes.

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:

Det er drenert på nordside av boligen etter byggeår, plenen er drenert.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering antas i hovedsak å være fra byggeår. Deler av dreneringen på nordside av boligen er opplyst å være utbedret av hjemmelshaver. Tilstand på øvrig drenering er ukjent. Det er etablert krypkjeller under boligen, som er gruset opp og fremstod som tørr på befaringsdagen.

Avvik:

Dreneringens alder tilsier at funksjonen kan være redusert. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte arbeider, og store deler av dreneringssystemet er ikke synlig eller kontrollert. Dette medfører usikkerhet knyttet til kapasitet og levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må påregnes at dreneringen har begrenset restlevetid, og behov for utskifting/oppgradering kan oppstå. Selv om krypkjeller fremstod tørr ved befaring, kan forholdene variere over tid og ved endrede nedbørsforhold. Videre observasjon anbefales, og tiltak bør vurderes ved tegn til fuktproblematikk.

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 og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er krypkjeller under bolig, med tilgang fra luke/dør i grunnmur.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Boligen har krypkjeller under deler av bygget, inndelt i to rom med adkomst via utvendig dør i mur samt luke i mur. Deler av krypkjelleren er gruset opp og fremstod som tørr på befaringsdagen. Kryprom under stue er ikke gruset opp.

Avvik:

I kryprom under stue er det registrert organiske materialer, samt plater på vegger med råteskader. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig fuktsikring i denne delen av krypkjelleren.

Forholdet indikerer fuktpåvirkning med risiko for videre råteutvikling og skade på bjelkelag dersom tiltak ikke utføres. Det registreres at det er benyttet asbestholdige plater til stubbloft i kryprom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å fjerne organiske materialer og skadde plater fra kryprommet for å redusere risiko for videre råteutvikling og fuktskader.

Videre bør det vurderes tiltak for bedre fuktsikring, eksempelvis etablering av gruslag/plast mot grunn og forbedret ventilasjon. Uten tiltak kan skadene utvikle seg og påvirke konstruksjoner over kryprommet.

Byggmaterialer med asbest bør fjernes og skal deponeres som farlig avfall. Det er strenge regler til håndtering av dette avfallet.

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.

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

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?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Berg

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 arbeider på fasader i forbindelse med påbygg av 2.etasje på boligen i 2007.

Fasade

Stående trekledning, Liggende 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?

Ja

Kommentar:

Det registreres noe bord rundt vinduer mot vei (vestvegg) med tilløp til råte og sprekker i overflater.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Fasader er i hovedsak renoverert i 2007. Bygget har trekonstruksjoner fra 1977 i 1. etasje og fra 2007 i 2. etasje. Utvendige vegger er kledd med både stående og liggende trekledning.

Konstruksjonen er fra henholdsvis 1977 og 2007, og isolasjonsnivået i de eldste bygningsdelene er ikke i henhold til dagens krav.

Avvik:

Det er registrert tilløp til råte i bord og overflater rundt vinduer på vestvegg. Videre er det registrert enkelte bord med sprekker. Forholdene vurderes som vær- og aldersrelatert slitasje.

Tiltak / konsekvens:

Det anbefales å skifte ut skadet kledning og utbedre områdene med råtetilløp for å hindre videre nedbrytning. Sprekkdannelse bør følges opp med vedlikehold, herunder overflatebehandling. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Isolasjonsnivå i deler av konstruksjonen må påregnes å være lavere enn dagens krav, noe som kan medføre økt varmetap sammenlignet med nyere byggeskikk.

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.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdører.

Innvendige dører er av malte lettdører.

Balkongdør med 3-lags glass

Ytterdøren er ei isolert ytterdør med glassfelt.

Ytterdør til vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

De fleste vinduer i boligen ble byttet i 2007. Vindu på soverom og i gang er fra byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer i boligen er hovedsakelig av tre med 2-lags glass, fra byggeår, 1997 og 2007. Det er også montert takvindu i PVC i 2. etasje.

Balkongdør er i tre med 3-lags glass. Ytterdør er isolert dør med glassfelt og elektronisk dørlås. Det er i tillegg egen ytterdør til vaskerom.

Ett eldre vindu fra byggeår er plassert i vegg i innebygget balkong.

Avvik:

Det er registrert råte i omramminger rundt vinduer på vestvegg, samt tilløp til råte i enkelte vinduskarmer.

Vindu i vegg mot innebygget balkong har punktert glass. Ytterdør til vaskerom fremstår med slitte overflater.

Det er registrert tegn til fukt i foringer til takvindu, samt fuktmerker i enkelte vindusforinger av MDF i boligen.

Eldre vinduer har også generelt redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å utbedre eller skifte vinduer og omramminger med råteskader for å hindre videre nedbrytning.

Punktert glass må skiftes for å opprettholde funksjon og isolasjonsevne.

Slitt ytterdør bør oppgraderes eller vedlikeholdes.

Registrerte fuktmerker må undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre fuktinntrengning.

Uten tiltak kan skader utvikle seg og føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader i konstruksjonen.

Levetid:

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

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

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

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

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

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

Type:

Det er etablert balkong ved stue og kjøkken, og det er etablert terrasser ved inngang og mot øst.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Terrasser mangler støpte solide fundamenter. Det registreres treverk/søyler i tre som støtter opp bjelkelag, og som går ned til bakke/grus uten tilstrekkelig fundamenter.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er etablert balkong ved stue og kjøkken, hvor deler er innebygget som innglassert balkong med skyvedører til/fra balkong. På eiendommen er det også etablert terrasser på bakkenivå.

Avvik:

Terrasser på bakkenivå har søyler/støtter i tre som er ført ned mot terreng uten tilfredsstillende fundamentering. Fundamenter og bærende konstruksjoner fremstår ikke som forskriftsmessig utført. Det registreres også svai/bevegelse i terrasse mot hagestue på østsiden, noe som indikerer utilstrekkelig bæreevne/stivhet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere korrekt fundamentering av søyler/støtter, eksempelvis med fundamenter til frostfri dybde eller annen egnet løsning. Videre bør bærekonstruksjonen gjennomgås og forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og redusere svai. Uten tiltak kan det være risiko for videre deformasjoner og redusert sikkerhet ved bruk av terrassene.

Levetid:

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Taket ble tekket i 2007.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er tekket med ru betongtakstein.

Taket ble tekket i 2007 i forbindelse med påbygg av 2.etasje.

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

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

Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 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:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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 renovert i 2001.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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:

Det ble bemerket noen sprekker i flisfuger og silikon i dusjsone.

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 på gulv.

Det er sluk under badekar og sluk i dusjsone.

Det er forhøyet terskel ved dusjsone.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

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

Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Det ble bemerket noen sprekker i flisfuger og silikon i dusjsone.

Det er ingen mulighet for inspeksjon under badekar.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Sluk i dusjsone.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

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

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Som et fuktsikringstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjnise med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
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 kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takess i himling.

Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet ble etablert i 2007.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktcrevende 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 registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er forhøyet terskel ved dusj, slik at vann fra dusj vil/skal holde seg innenfor dusjnisen.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

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

Bilde

Manglende avslutning mot dørterskel



Det er ikke alle fliser som er fuget eller tilpasset.



Taklister er festet med skruer.

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 dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

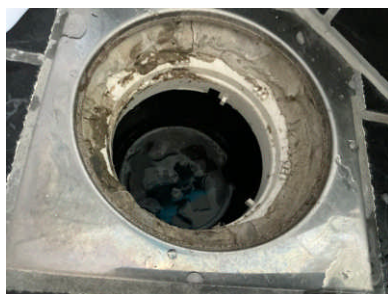
Det er etablert et sluk i dusjonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

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

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Som et fuktsikringstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
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 bløndeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

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

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuelt 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.

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

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

Type pipe:Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret.

Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Pipen er regelmessig feiet.

Levetid:Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

VASSKOGVEIEN 202 - 5057/22/0/16/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. 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 annet enn slitasje i overflater.

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget og fremstår uten vesentlige avvik utover det som er normalt for alder og bruksslitasje. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, med ventilering i alle rom unntatt soverom i 1. etasje.

Avvik:

Det registreres stedvis normal slitasje på gulvoverflater. I tillegg er det registrert slitasje på ett dørbblad til bod i 2. etasje. Soverom i 1. etasje mangler ventilering via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tiltak / konsekvens:

Registrert slitasje vurderes som normalt vedlikeholdsbehov.

Overflater og dørbblad kan utbedres eller skiftes ved behov.

Manglende ventilering i soverom kan medføre redusert luftutskifting og bør vurderes forbedret for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand, og våtrommets tettesjikt vurderes ivaretatt. Det er etablert sluk i gulv, med gulvbelegg ført under klemring i sluk. Overflater består av gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og panelplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning på vegg med nedfelt vask, samt opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Avvik:

Det er registrert skjevheter i vegg bak benkeplate. Det er ikke montert sokkellist under baderomsplater på vegg. Gulvet fremstår noe ujevnt, med risiko for at vann kan bli stående på overflater. Gulvbelegg er ført opp mot dørterskel, og det er målt høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til sluk på over 25 mm.

Tiltak / konsekvens:

Skjevheter i vegg og manglende sokkellist vurderes som utførelsesmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon.

Ujevnt gulv kan medføre at vann blir liggende på overflater, noe som kan gi økt slitasje over tid. Fallforholdet mot sluk vurderes å være tilstrekkelig med hensyn til høydeforskjell ved dør, men lokale ujevnheter kan påvirke avrenning.

Det anbefales å være oppmerksom på dette ved bruk, samt vurdere utbedringer dersom forholdet gir praktiske ulemper.

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

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

Ja

Kommentar:

Det er fuktskader i laminatgulv fremfor oppvaskmaskin.

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.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin, Vinskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det er kjøkkeninnredning fra Epoc, fra 2019.

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

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført oppgraderinger i 2001 og 2007.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner på vegger og varmekabler på bad.

Vedovn på stue.

Varmepumpe på stue.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregatet er plassert inne på bod i 2.etasje.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller under vaskerom.

Berederen er datert 2022 og rommer 281 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder fra 2022 er plassert i krypkjeller.

Det er installert varmpumpe fra 2019 på vegg i stue.

Avløpsrør er ført åpent i krypkjeller og er utstyrt med stakeluke.

Det er etablert rør-i-rør system på deler av vanninstallasjonen, med synlig kurs i kryprom.

Kjøkken er utstyrt med komfyrvakt over platetopp.

Det er etablert lekkasjesikring under vask og kjøleskap på kjøkken.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Avvik:

Ett soverom i 1. etasje mangler ventilering fra det balanserte ventilasjonsanlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Manglende ventilering i soverom kan medføre redusert luftutskifting og bør vurderes forbedret for å sikre tilfredsstillende inneklima.

For øvrig vurderes installasjonene å være av normal standard ut fra alder og utførelse.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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 og bod i 2.etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektriske anlegget er byttet etter byggeår.

Anlegget ble renoveret i 2006.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det mangler deksel rundt sikringer.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

Øvrig info:

Selger informerer at det var elk kontroll i boligen i 2024, og at avvik ble rettet etter kontrollen.

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.

24**Brannslukkere og røykvarslere**

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 6kg brannslukningsapparat i 2.etasje og 12kg brannslukningsapparat i 1.etasje på befaringsdag. Apparater er eldre en 10år.

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

Er det etablert røykvarslere?

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

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv.

Det er etablert tilbygg med bod/vedskjul med egen inngang.

I garasjen er det innredet eget rom som benyttes til verksted/bod.

Garasjen har adkomst via to leddporter i tre.

Det er installert portåpnere til begge porter, men disse opplyses å være defekte.

Fasader er bekledd med plater og bordkledning.

Takkonstruksjonen er tekket med takstein.

Vegger er uisolerte og det er ikke etablert vindsperre.

Det er ikke montert takrenner på bygget.

Avvik:

Det er ikke montert takrenner, noe som gir økt fuktbelastning på fasader og konstruksjoner.

Vegger er uten vindsperre og isolasjon, hvilket gir begrenset klimabeskyttelse.

Fasader bærer preg av manglende vedlikehold.

Det er registrert fuktmerker i treverk og konstruksjoner innvendig i garasjen.

Portåpnere til garasjeporter er opplyst å være defekte.

Tiltak / konsekvens:


Det anbefales å etablere takrenner for å lede bort vann og redusere fuktbelastning på bygget.

Fasader bør vedlikeholdes, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av skadde materialer.

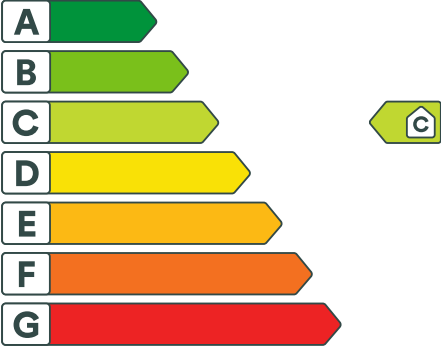
Registrerte fuktmerker må undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.


Manglende vindsperre og isolasjon medfører enklere bygningsstandard og økt påvirkning fra vær og vind.

Defekte portåpnere må påregnes reparert eller skiftet.



Adresse Vasskogveien 202, 7160 BJUGN	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291466
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183584707
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 16
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 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 218,0 m²	Oppvarmet bruksareal 218,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



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 149,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 151,68 kWh/m²	Totalt levert pr. år 34 723 kWh
---	---



Vasskogveien 202, 7160 BJUGN



Detaljer

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



Vasskogveien 202, 7160 BJUGN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 8: Redusér innetemperaturen

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

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: 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 11: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260041
Adresse	Vasskogveien 202		
Postnr.	7160	Sted	BJUGN
Selgers navn	Nadja-Helena Rachlów		
Selgers navn	Johan-Arnt Rostad		

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?

1995

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

30 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

NR

JR

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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:

sis: Innsettelse av Nytt kjøkken 2019Og bad oppe på loft i 2007Ny varmtvannsbereder i 2023

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

- Nei Ja

Forklar:

vvs Bjugn 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

Beskrivelse:

Kommunalt vann, privat septikk

Yttertak

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

- Nei Ja

Initialer selger:

N R

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Nytt tak i 2007 utført av systembygg

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

- Nei Ja

Forklar:

Systembygg

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:

Systembygg-Før jeg påbygd øver etasje.- skift av varanda dør, ytter dør, vinduer

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

- Nei Ja

Forklar:

Systembygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

Initialer selger:

N R

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Ny drenering på side mot plen

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

Nei Ja

Forklar:

Utført av eier

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

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

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

Systembygg bygde på hele 2. etg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Maling.

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

Nei Ja

Forklar:

Systembygg bygget 2 etage Maling og generelt vedlike hold gjennomført av Rachløw/Rostad

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

Initialer selger:

N R

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

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:

Rissa kraft, Fosen kraft

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

Nei Ja

Forklar:

Rissa kraft, Fosen kraft

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

Av hvem?:

Fosen kraft.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Rissa kraft utbedret

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

Initialer selger:

N R

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Initialer selger:

N R

J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oppgi type rapport:

Takst

Er forholdet utbedret?

Takst ved salg.Huset og tomta har hatt en gjevn oppgradering og vanlig vedlikehold før ev. skader har oppstått. (førevar)

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

Nei Ja

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 endinger 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, tømmerarbeid 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:

N R

J R

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 forsikringsselskapet i 6 - seks - måneder fra oppdragsinnngåelse 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 nedstigende 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Nadja-Helena Rachlów*

Signert av *Johan-Arnt Rostad*

Initialer selger:
N R
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vasskogveien 202

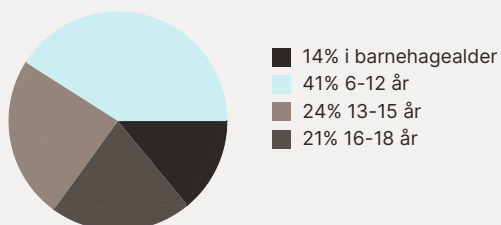
Offentlig transport

🚶 Botngård skole/Fosen vgs. Linje 451, 453, 558	3 min 🚶 2.1 km
✈️ Ørland lufthavn	23 min 🚶

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	3 min 🚶 2.2 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	3 min 🚶 2.2 km

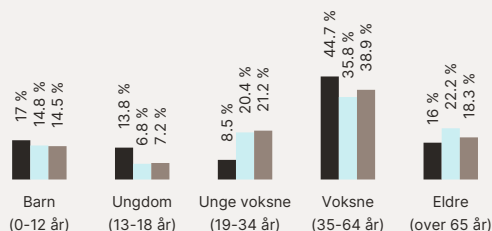
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Botn-helland	95	46
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 🚶 2.1 km
Kosmos barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 🚶 4.3 km
Ervika naturbarnehage (1-5 år) 47 barn	11 min 🚶 8.1 km

Dagligvare

Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.6 km
Kiwi Bjugn	5 min 🚶

Sport

🏀 Fosen vgskole- ballbaner Ballspill	4 min 🚶 2.2 km
🏀 Botngård skole ballbinge Ballspill	4 min 🚶 2.2 km
🏊 Fitnesspoint Bjugn	5 min 🚶
🏊 Fosen Trenings- og kampsportse...	18 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kommune: Ørland

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/16/0/0

Adresse: Vasskogveien 202, 7160 BJUGN



Målestokk v/A4: 1:3000

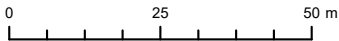
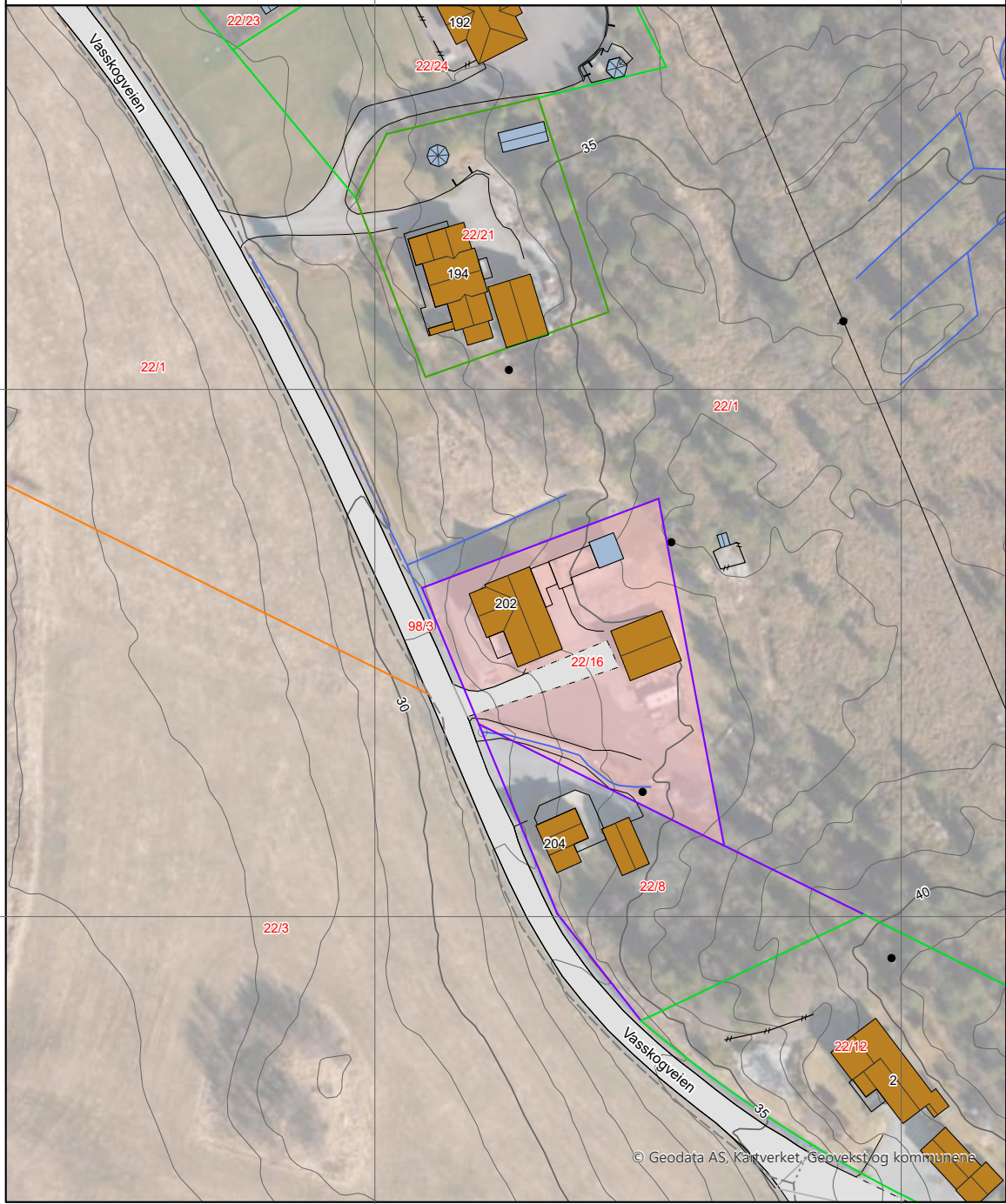
Dato: 30/04/2026



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

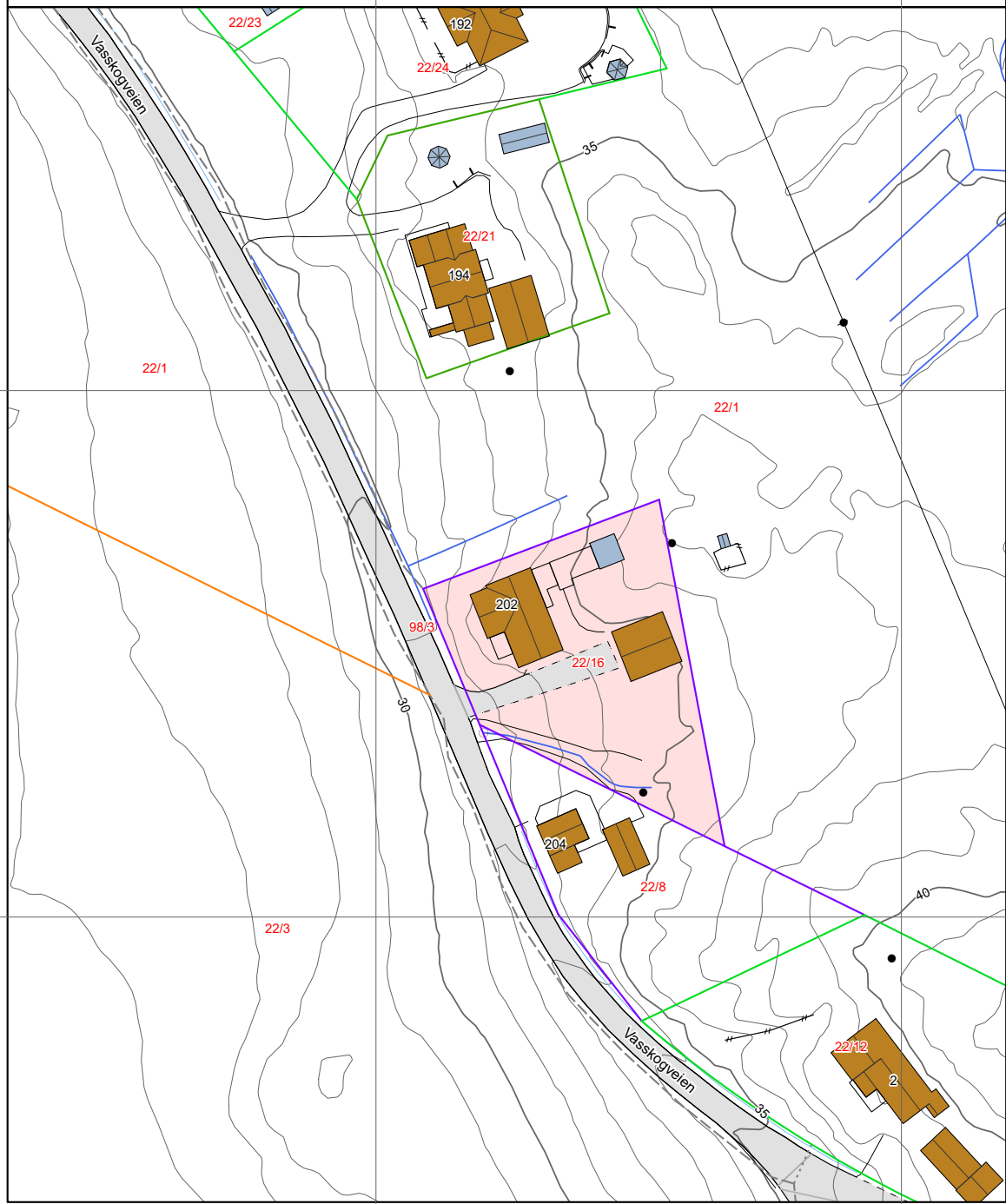
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste








0 25 50 m







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
















Tegnforklaring

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

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

Høydekurver

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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten 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 22, Bruksnr 16	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Vasskogveien 202, gatenr 1461	Grunnkrets:	303 Botn-Helland
Veiadresse:	7160 Bjugn	Valgkrets:	4 Bjugn
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9050304 Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Strandheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.03.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 061,8 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	5057/22/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/22/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Feilretting	Forretning:	29.05.2012	Berørt	1627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2012	Berørt	5057/20/16	0,0
			Berørt	5057/20/23	0,0
			Berørt	5057/22/1	0,0
			Berørt	5057/22/3	0,0
			Berørt	5057/22/8	0,0
			Berørt	5057/22/13	0,0
			Berørt	5057/22/14	0,0
			Berørt	5057/22/15	0,0
			Berørt	5057/22/16	0,0
			Berørt	5057/22/22	0,0
			Berørt	5057/98/2	0,0
			Berørt	5057/98/3	0,0
	Feilretting	Forretning:	01.06.2007	Berørt	5057/22/1
Matrikkelført:		02.01.2009	Berørt	5057/22/8	0,0
			Berørt	5057/22/16	0,0
			Berørt	5057/98/3	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.03.1977	Avgiver	5057/22/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/22/16	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vasskogveien 202	H0101	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:	183584707		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:	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:	183584715		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

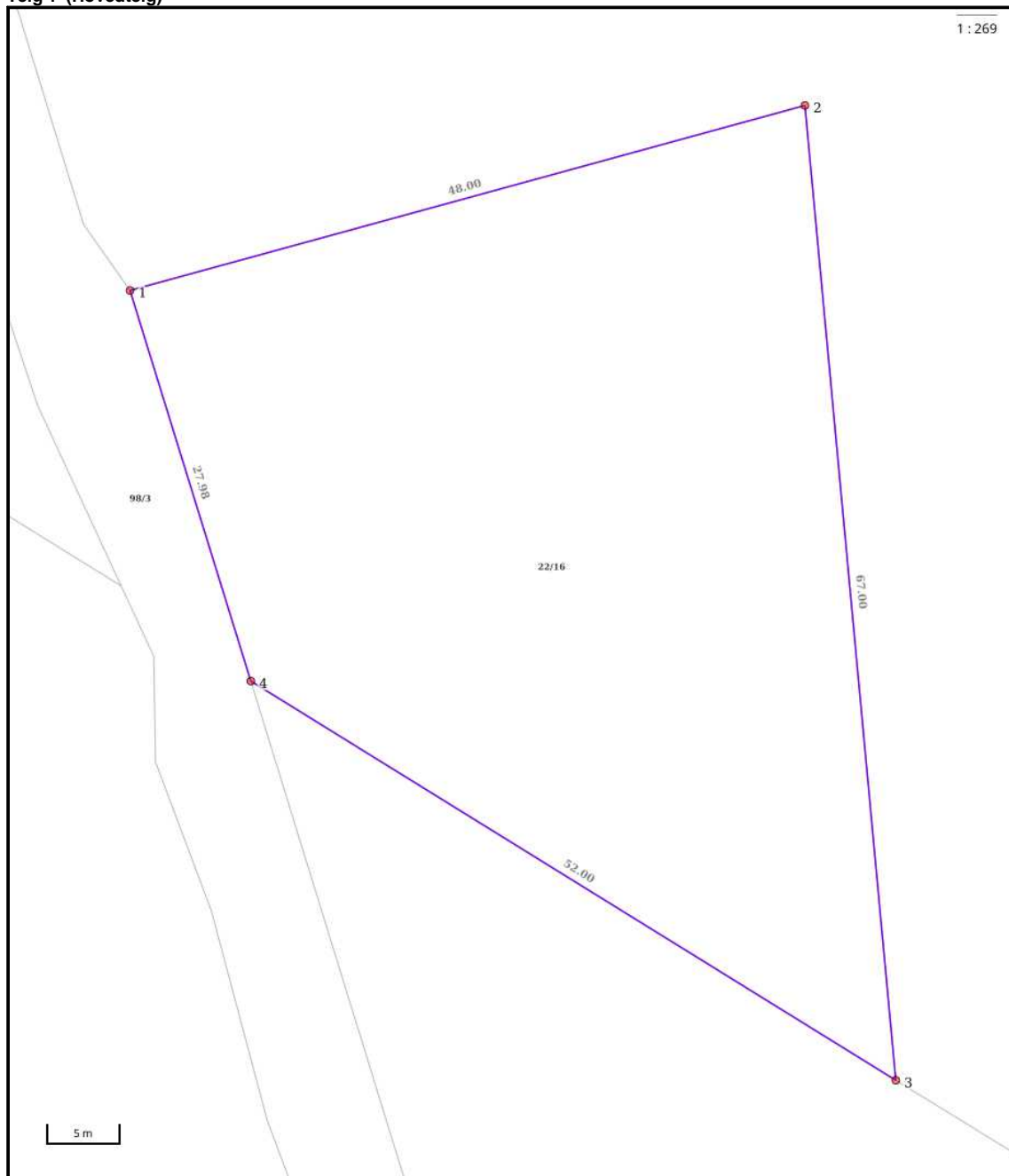
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 2 061,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32


Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 070 962,35	542 208,98	48,00m	Digitalt stereoinstrument	57		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 070 979,30	542 253,88	67,00m	Digitalt stereoinstrument	57		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 070 913,47	542 266,35	52,00m	Digitalt stereoinstrument	57		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 070 936,52	542 219,74	27,98m	Digitalt stereoinstrument	57		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(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.

	Bjugn kommune
---	----------------------

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

Er gitt for eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	22	16		

Ansvarlig søker: Systembygg AS

Tiltakshaver: Johan Arnt Rostad

Tiltakets art: Endring av bygg - påbygg

<i>Vedtak fattet av:</i>	<i>Vedtaksdato</i>	<i>Saksnr.</i>
Bjugn kommune, ved rådmannen	17.01.2007	06/6550

<i>Dato kontroll:</i>	<i>Kontrollansvarlig:</i>
22.08.07	Systembygg AS

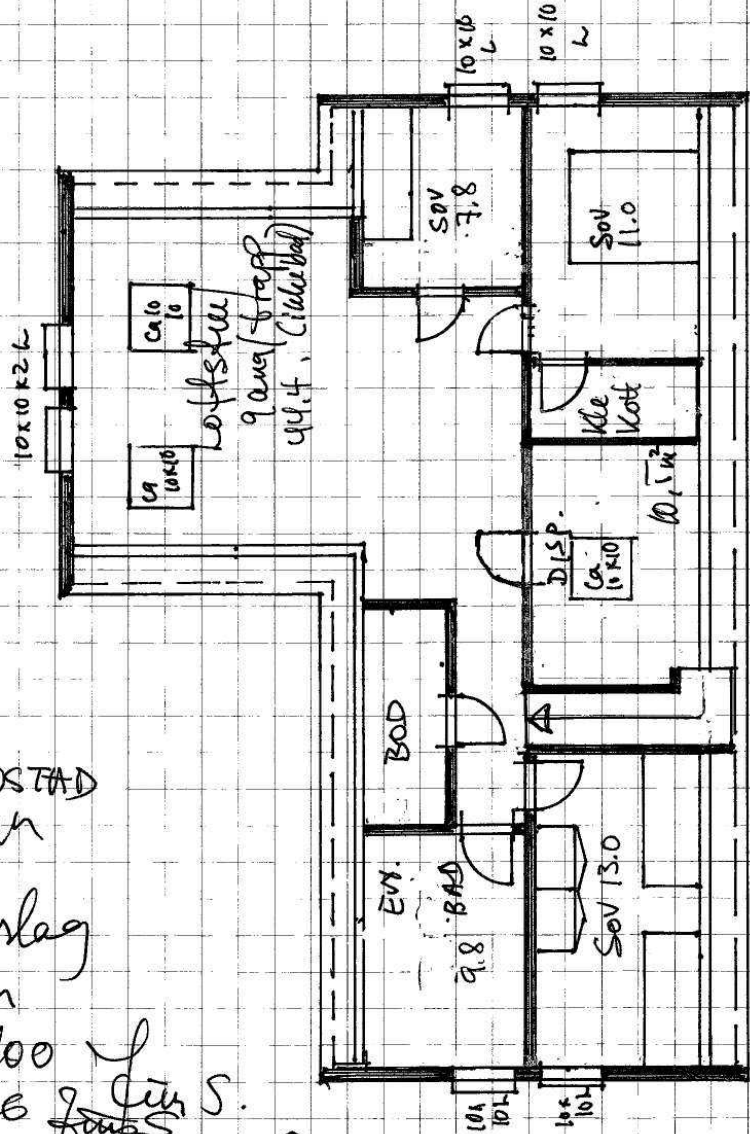
- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jmfør plan- og bygningsloven § 93.

Merknader:

<i>Sted:</i>	<i>Dato:</i>	<i>Stempel/underskrift.:</i>
Bjugn	28.08.2007	Bjørnar Groven

Kopi:
Systembygg AS
Johan Arnt Rostad

Vedlegg 03



Johan A. ROSTAD
Håbo Bruen

Skisseforslag
loftplan

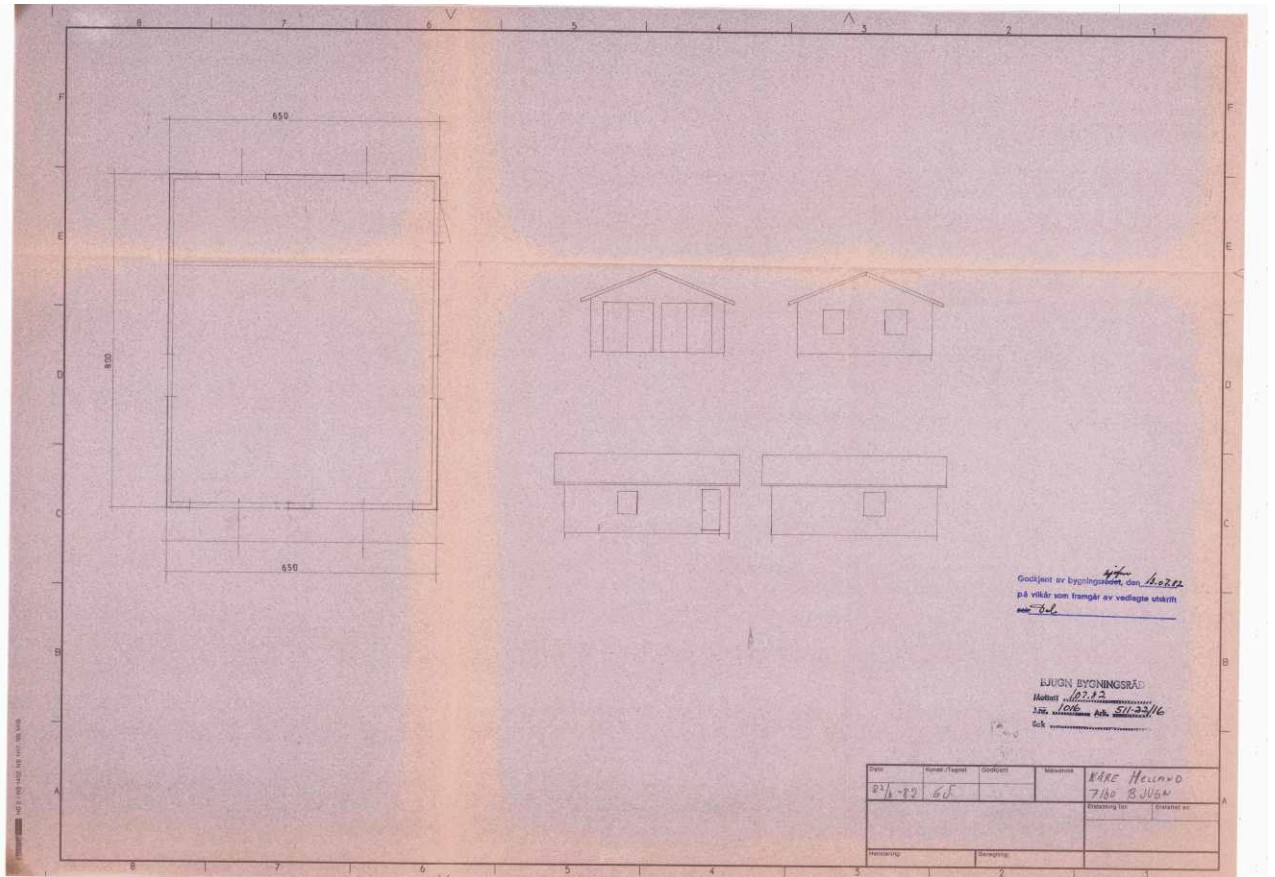
Mål 1:100
21/11-2006 g. C. S.
24/01-06 f. S.

Forbehold om endringer
ved revidering
etter bygnr. loven.



BYGG

Rutestørrelse 6x6 mm



Godkjennt av bygningsrådet, den 12/12/16
 på villkår som framgår av vedlagda skriftl.
akt

LJUNGBYBYGGNINGSRÅD
 Medlem 12/12/16
 152, 10/16 12/12/16
 Sök 12/12/16

Datum	Antal/Platser	Godkjennt	Medlem	<u>KARE HEINROD</u>
<u>27/1-1919</u>	<u>65</u>			<u>7 AB BUVEN</u>
Namn				Storlek

1.004
4.3.1977157
100-Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer²

Kommune

Parsellen STRANDHEIM på ca. 2 da. berggrunn BJUGN.
fra eiendommen Haugen, gnr. 22, bnr.1 i Bjugn.

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³
Dag — mnd. — år — personnr.

Lotte Helland, 7160 Bjugn

19. 12. 1913 - [REDACTED]

TIL

Navn

Fødselsnummer³
Dag — mnd. — år — personnr.

Kaare Helland, 7160 Bjugn

25. 12. 1907 - [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. Uten vederlag, verdi kr^{2.000,-} er oppgjort på avtalt måte.Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Parsellen har eiendomsgrenser som angitt i skyldelingsforretning av 1.11.1976, og har rett til nødvendig brenne fra hovedbruket ved egen forsorg og i samråd med eieren av hovedbruket. 5 årlig verdi settes etter beste skjønn til kr 1.000,- Rettigheter, herligheter og forpliktelser forøvrig som tiligger hovedbruket, følger ikke den frasolgte parsell.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen — ved å krysse ut en av nedenstående ruter — erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

X) Vi skal bebygge og bruke den fradelte parsell felles.

7160 Bjugn

Sted

1. mars 1977

Dato

Lotte Helland

Utstederens underskrift

Lotte Helland

Kaare Helland

Ektefellens underskrift⁵

Kaare Helland

Fødselsnr.⁶ 25.12.07

Jeg/vi* bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt* nærvær. Jeg/vi* er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oddvar H. Eide f. 18/6-36

Vitneunderskrift

Mildrid Odden Eide f. 2/13-45

Vitneunderskrift

ODDVAR H. EIDE

Gjentas med blokkbokstaver

MILDRID ODDEN EIDE

Gjentas med blokkbokstaver

*) Stryk det som ikke passer.

Nr. 531 B.
Baarden & Co. A.s., Halden.
9-74.

40,-

1003
4.3.1977

Skylddelingsforretning

Måndag, den 1. nov. 1976 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Haugen
g.-nr. 22 br.-nr. 1 av skyld mark 2,07 i Brigen
herred. Forretningen er forlangt av Lotte Helland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ Som selger Lotte Helland,
som kjøper Kår Helland, skjønsmenn
Ragnar Eide, Johan Soter og Thorluf Eide.
Som nabo var Harald Haugen varslet, men møtte ikke.

Mennene valgte til formann Thorluf Eide

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

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv
skog 0 dekar, annet areal 2,0 dekar. Ialt 2,0 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Murket tar til ved nedsatt stein i murket
mellem eiendommen Bjørklund gnr. 22
bnr. 8, og eiendommen Haugen 22-1,
ved fylkesvegen V. 113. Går derfra i
nordlig retning langs veien 16 m til
nedsatt stein. Går derfra i østlig retning

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

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

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

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

* 48 m til nedsettstein. Går derfra
i sydlig retning 67 m til nedsett
stein. Går derfra i nordvestlig
retning og følger grunnlinjen til
eiendommen Bjørkelund 2278. 57 m
til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog? *Ja.*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? *Mei.*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Ja*

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? nei.

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap Intet fellesskap.

Idet vi har funnet videregående deling utjenelig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,07

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 74 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 400 dekar, annet areal 2500 dekar.

I alt 3000 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Strandheim

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

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

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

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

Th. Eide Ragnar Eide Johan Sofus

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til Bjugn jordstyre.1)

Jordstyrets uttalelse: Sak 14/1974.

Vedtak: Delingen tilræes godkjent. Parsellen har minimal jordbruksmessig betydning.

En bekrefter at tomten er plassert som anvist på skisseen som fulgte saken ved behandlingen i Sør-Trendelag fylkeslandbruksstyre, sak 487/1975.

Bjugn Jordstyre

den 4/11 19 76.

formann



Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den _____ 19_____

formann

fylkeslandbruksjef

Omsøkte fradeling er godkjent i bygningsrådet 1.10.76- sak 195.

Bjugn, den 28.2.1977

Bygningsjefen i Bjugn
for Bygningsjefen

Edgar Oksvold.

De fraskilte del har fått g.nr. 22 b.nr. 16



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 kontraktsgnering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260041

Adresse: Vasskogveien 202, 7160 Bjugn

Betegnelsen: Gnr. 22, Bnr. 16, 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: UNDSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 08.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

