

Myraveien 118

Innhold

5

Velkommen til Myraveien 118

6

Nøkkelinformasjon

34

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Myraveien 118

Innholdsrik eiendom med flere bygningsmasser - Enebolig med 5 soverom - Verksted og kontorer - Garasje + Dobbelgarasje

Velkommen til Myraveien 118!

Denne eiendommen må oppleves. Utrolig innholdsrik gårdstun med enebolig, verksted med kontor, dobbelgarasje og eldhus/garasje.

Eneboligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, gang, wc-rom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

2.etg: Gang, 5 soverom og bod.

Stor terrasse med gode solforhold.

Verkstedet er delt i tre, hvor du har kontorer, møterom wc-rom, bad, kjøkken, omklingsrom mm i den ene delen. Videre har du en stor hall samt en mindre hall brukt som lakkverksted.

Tidligere eldhus er bygd om til garasje med stor nok port for å lagre bil. Stor dobbelgarasje på 85 kvm med masse plass.

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse.

Eiendommen ligger 4 km unna Brekstad sentrum.

Myraveien 118

Prisantydning	2 900 000
Omkostninger	73 590
Totalpris	2 973 590

Bruksareal	716 m ²
BRA-i	125 m ²
BRA-e	577 m ²
BRA-b	14
TBA	47 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	3 605 m ²
Byggeår	1896





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp
@nylanderpartners.no

& NYLANDER
PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stue





Stue





Kjøkken





Gang





WC-rom



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Gang



Verkstedbygning



ROm



Omkledningsrom





Bad



Kjøkken



Oppholdsrom



Kontor



WC i enden av gangen



Vinterhage i tilknytning til huset



Vinterhagen



Stor terrasse med gode solforhold



Uthus





Dobbelgarasje



Dobbelgarasje



Eldhus/garasje





Området







Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 716,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 125,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 577,0 m²
- BRA-b (innglasset balkong): 14,0 m²
- GUA (gulvareal): 67 m²
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 11 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47,0 m²

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

Beskrivelse

Velkommen til Myraveien 118!

Denne eiendommen må oppleves. Utrolig innholdsrik gårdstun med enebolig, verksted med kontor, dobbelgarasje og eldhus/garasje.

Eneboligen inneholder følgende:

- 1.etg: Entré, gang, wc-rom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.
- 2.etg: Gang, 5 soverom og bod.

Stor terrasse med gode solforhold.

Verkstedet er delt i tre, hvor du har kontorer, møterom wc-rom, bad, kjøkken, omklingsrom mm i den ene delen. Videre har du en stor hall samt en mindre hall brukt som lakkverksted.

Tidligere eldhus er bygd om til garasje med stor nok port for å lagre bobil.

Stor dobbelgarasje på 85 kvm med masse plass.

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse.

Eiendommen ligger 4 km unna Brekstad sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning med Nylander & Partners!

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse.

Eiendommen ligger 4 km unna Brekstad sentrum. Brekstad er kommunesenteret i Ørland kommune. Her har man gangavstand til alle tjenester og servicetilbud. Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

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

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage (2 km), Teletunet Læringeverkstedet Gårdsbarnehage (3 km) og Borgen Barnehage (4,8km) for barn fra 0 til 6 år. Opphaug skole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger også 3 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 4 km unna. Fosen Videregående skole ligger 13 km unna i Botngård.

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

Innhold

Boligen inneholder:

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

I tillegg har boligen en kjeller, samt garasje, eldhus/garasje, og verksted.

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

Standard

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei fram til eiendomsgrense. Det betales en årlig veiavgift på kr. 2 000,- til veilaget for bruk og vedlikehold av denne veien.

Kjøper overtar eventuelle rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk og vedlikehold av veien. Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i garasje og på oppstillingsplass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

- Ja. Eldre hus, fukt på bad og vaskerom.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Ja, kun av ufaglært. Delvis oppusset i 1986.

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

- Ja, kun av ufaglært. Lagt varmekabler i 1986.

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

- Ja. Septiktank.

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

- Ja. Lekkasje på takrenne.

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

- Ja, kun av ufaglært. Skiftet tak på bolighus i 1992.

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

- Ja. Eldre hus med skjevheter.

Øvrige kommentarer:

- Dette er et eldre hus som trenger oppussing

.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 0

TG 2: 19

TG 3: 3

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 3: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra 1986 og det vil være påregnelig med renovering av våtrom.

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

Vaskerom: Vaskerommet er slitt og det kan ikke forventes at tettesjiktet er tett. Rommet må renoveres.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta. Utvendig på befaringsdag lå det stedvis snø langs mur, slik at det ble ikke utført en fullverdi undersøkelse av grunnmur på befaringsdag.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjeller.

Krypkjeller: Det er ikke drenert rundt bolig. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn i kjeller. God utlufting av krypkjelleren anbefales.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår.

Konstruksjonen utført av tømmer over ringmur.

Tilbygg i bindingsverk av tre. Det observeres lite lufting bak kledning. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Konstruksjon fra opprinnelig byggeår er av tømmer. Tilbygg er av bindingsverk av tre.

Vinduer / dører: Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer fra 2009 i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Vindu i entre og WC med koblet glass fra tidligere år. TG 2 grunnet disse.

Hagestue / innglassert balkong: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik foruten om behov for vedlikehold. Utvendig var overflater dekket av snø, slik at en full kontroll ble begrenset.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår og ett avvik må påregnes.

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

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble avdekket.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er i dag montert pelletsovn til pipe. Om det skal installeres vedovn i bolig anbefales det rehabilitering av pipe. Det anbefales fast montering av takstige over tak. Det er i dag løs takstige over tak.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

WC: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig avtrekk på vegg i rommet. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk på rommet.

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

Kjøkken: Det er kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke installert integrerte hvitevarer i kjøkkenet.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre avløpsrør har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert.

Manglende ventilering av øvrige rom. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Varmtvannsbereder er etablert i kjeller. Det registreres bulker i bereder og korrodering av koblinger. Det anbefales utskifting av bereder i boligen.

Eldhus / carport: Eldre bygg, benyttet først til eldhus. Benyttes i dag som garasje. Det er støpt gulv i bygget. Vegger og tak har konstruksjoner i tre. Bygget er utvendig bekledd med stående trekledning. Tak er tekket med takplater. Undertak av eldre ammunisjonskasser i tre. Bygget har takrenner og nedløp i plast. Det er slitte overflater inne og ute. Det registreres skader i vindskier og andre takutstikk. Vindu med enkelt glass. Det er garasjeport i stål. Det er bygget en hems i garasjen, på ca 12m². Det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

Garasje: Det er støpt gulv i garasje. Over gulv er det støpte ringmurer. Over mur er garasje oppført i bindingsverk av tre, utvendig bekledd med stående trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med lakkerte takplater. Det er takrenner og nedløp i plast. Bygget fremstår som slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Verksted: Verksted oppført i 1992 etter nyttårsorkan. Konstruksjonen er i stål, over støpt gulv. Det er sandwich elementer i deler av konstruksjonen. I «kald» del er det plater på vegger og tak, uten vindtetting og undertak. Takrenner og nedløp i plast. Det er en stk verksted/hall, en stk lager hall og en del med kontorer. Kontorfløy er isolert. Det er installert vann og elektrisk anlegg i bygget. Det er 2 store garasjeporter/industriporter i bygget. I bad/teknisk rom er det installert egen varmtvannsbereder på ca. 200liter. På kjøkken mangler det avtrekk over stekesone. Kjøkken har behov for oppgraderinger. Manglende ventilering av næringslokalet. I lager del er det hems over deler av verksted. Det vil være behov for oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Terrasser: Terrasser ble ikke vurdert da disse var dekt med snø på befaringsdag.

Taktekking og beslag: Da taktekkningen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

- Vinduer på soverom er for små. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Byggemåte

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.

Den er 3605,10 kvm.

Areal iht matrikelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger byggegodkjente tegninger av boligen i kommunens arkiver pga alder på boligen og regelverk på tiden boligen ble satt opp. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med byggegodkjente tegninger.

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 varmekabler på bad, pelletsovn på stue og varmepumpe på vegg i stue.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 900 000,-

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

72 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

2 992 890,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon for 2026 er stipulert til kr. 20 343,92,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 8 542,-

Fyringsanlegg kr. 598,-

Næringskategori 1 vann -300 m3 fastdel: kr. 4 072,-

Pris pr m3 forbruk: kr. 17,88,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2026 kr. 7 114,04,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 422 232,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 688 926,00.

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. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel Ørland (07.02.2018).

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

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, og privat avløp og vei som vedlikeholdes av brukerne.

Det betales kr. 2 000,- pr år til veilaget.

Rettigheter og heftelser

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

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

Bevaringsverdig

Iht. Offentlig informasjon, SEFRAK register, (register av faste kulturminner i Norge) fremkommer følgende fortidsminne/ annet på denne eiendom. Dette betyr at det er begrensninger på eiendommen, som må hensyntas.

Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte etter kulturminneloven, uten særskilt vedtak. Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet. Som en ekstra beskyttelse, har alle automatisk fredede kulturminner en sikringssone på minimum 5 meter i alle retninger rundt det fredede objektet. Ved erklæring om at stående byggverk stammer fra perioden 1537 - 1649, blir disse også automatisk fredet. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til byantikvar eller kommune.

Konsesjon og odel

Eiendommen er bebyggd, 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 bruksendring 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

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

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

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

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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

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

selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, 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 Gunn Dalehamn og Terje Dalehamn.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Myraveien 118.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 179, bnr. 56 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260015.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 70 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 490,00

Markedspakke Standard: 20 400,00

Oppgjørsgebyr: 7 390,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Prod. dato: 13.03.2026

Tekniske dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

**Myraveien 118
7140 OPPHAUG
5057/179/0/56/0/0**

Rapportdato

09.03.2026

TG 0		0
TG 1		0
TG 2		19
TG 3		3
TG IU		2

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Befaring utført den 23.02.2026 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0



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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

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.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0



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.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/36/0/0



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Myraveien 118 , 7140, OPPHAUG

Matrikkel: 5057/179/0/56/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1896

Tomt: 3 605.10 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Gunn Helen Dalehamn, Terje Dalehamn

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i tømmerkonstruksjoner over ringmur og etasjeskillere/bjelkelag mot grunn. Kryp kjeller under deler av bygget. Fasader er bekledd med stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer at boligen har påbygg fra 1924. Bad og vaskerom innvendig ble renoveret i 1986. Yttertak ble byttet i 1992. Ny bordkledning på 3 vegger i 2000. Kjøkken ble renoveret i 2009.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
BRA-i 56 m ²	BRA-e 135 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 5stk soverom, innebygget skap og bod.	Beskrivelse av BRA-e Verksted (135m ²)	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 69 m ²	BRA-e 442 m ²	BRA-b 14 m ²	Åpent areal (TBA) 47 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, WC, gang, vaskerom, bad, innebygget skap, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Garasje (85m ²), eldhus/garasje (47m ²) og verksted (310m ²)	Beskrivelse av BRA-b Hagestue.	Beskrivelse av åpent areal Terrasse ved stue og platt ved inngang.
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 Kjeller	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

MYRAVEIEN 118 - 5057179/0/56/0/0

Sum areal			
BRA-i 125 m ²	BRA-e 577 m ²	BRA-b 14 m ²	Åpent areal 47 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 716 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 116m2 / S-Rom: 9m2

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

2.etasje	
BRA 56 m ²	ALH 11 m ²
GUA 67	Beskrivelse av ALH Areal målt utenfor målbart areal mot knevegger i 2.etasje, bolig.
Kjeller	
BRA 0 m ²	ALH 7 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Kjeller

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0



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.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta. Utvendig på befaringdag lå det stedvis snø langs mur, slik at det ble ikke utført en fullverdi undersøkelse av grunnmur på befaringdag.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjeller.

Krypkjeller: Det er ikke drenert rundt bolig. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn i kjeller. God utlufting av krypkjelleren anbefales.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tømmer over ringmur. Tilbygg i bindingsverk av tre. Det observeres lite lufting bak kledning. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Konstruksjon fra opprinnelig byggeår er av tømmer. Tilbygg er av bindingsverk av tre.

Vinduer / dører: Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer fra 2009 i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Vindu i entre og WC med koblet glass fra tidligere år. TG 2 grunnet disse.

Hagestue / innglassert balkong: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik foruten om behov for vedlikehold. Utvendig var overflater dekket av snø, slik at en full kontroll ble begrenset.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår og ett avvik må påregnes.

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

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Bad - Totalvurdering av fuksøk: Avvik avdekket, men ikke konstatert fukskader.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er i dag montert pelletsovn til pipe. Om det skal installeres vedovn i bolig anbefales det rehabilitering av pipe. Det anbefales fast montering av takstige over tak. Det er i dag løs takstige over tak.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

WC: Wc rom er besøkt uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg. Det er kun naturlig avtrekk på vegg i rommet. TG 2 grunnet dette. Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk på rommet.

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

Kjøkken: Det er kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det er ikke installert integrerte hvitevarer i kjøkkenet.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre avløpsrør har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilerings av øvrige rom. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Varmtvannsbereder er etablert i kjeller. Det registreres bulker i bereder og korrodering av koblinger. Det anbefales utskifting av bereder i boligen.

Eldhus / carport: Eldre bygg, benyttet først til eldhus. Benyttes i dag som garasje. Det er støpt gulv i bygget. Vegger og tak har konstruksjoner i tre. Bygget er utvendig bekledd med stående trekledning. Tak er tekket med takplater. Undertak av eldre ammunisjonskasser i tre. Bygget har takrenner og nedløp i plast. Det er slitte overflater inne og ute. Det registreres skader i vindskier og andre takutstikk. Vindu med enkelt glass. Det er garasjeport i stål. Det er bygget en hems i garasjen, på ca 12m2. Det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

Garasje: Det er støpt gulv i garasje. Over gulv er det støpte ringmurer. Over mur er garasje oppført i bindingsverk av tre, utvendig bekledd med stående trekledning. Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med lakkerte takplater. Det er takrenner og nedløp i plast. Bygget fremstår som slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Verksted: Verksted oppført i 1992 etter nyttårsorkan. Konstruksjonen er i stål, over støpt gulv. Det er sandwich elementer i deler av konstruksjonen. I «kald» del er det plater på vegger og tak, uten vindtetting og undertak. Takrenner og nedløp i plast. Det er en stk verksted/hall, en stk lager hall og en del med kontorer. Kontorfløy er isolert. Det er installert vann og elektrisk anlegg i bygget. Det er 2 store garasjeporter/industriporter i bygget. I bad/teknisk rom er det installert egen varmtvannsbereder på ca. 200liter. På kjøkken mangler det avtrekk over stekesone. Kjøkken har behov for oppgraderinger. Manglende ventilerings av næringslokalet. I lager del er det hems over deler av verksted. Det vil være behov for oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

3

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 3: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra 1986 og det vil være påregnelig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom: Vaskerommet er slitt og det kan ikke forventes at tettesjiktet er tett. Rommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Terrasser: Terrasser ble ikke vurdert da disse var dekt med snø på befaringsdag.

Taktekking og beslag: Da taktekingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede taksmann.

Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

17.02.2026

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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?

Nei

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?

Ja

Kommentar:

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

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres sprekker i murpuss.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnforholdene i området er ukjente.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

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

Utvendig på befaringsdag lå det stedvis snø langs mur, slik at det ble ikke utført en fullverdi undersøkelse av grunnmur på befaringsdag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

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

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales drenering av tomten og langs murer.

Levetid:

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

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Det er ikke drenert rundt bolig.

Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn i kjeller.

God utlufting av krypkjelleren anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Drenering rundt murer og ventilering av rom under terreng anbefales.

MYRÅVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Leire, Sand, Stein

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at de har etterisolert 3stk vegger utvendig tidlig år 2000, samt ny kledning på disse vegger.

Vegg mot øst er ikke etterisolert utvendig, og kledning fremstår med elde og slitasje. Vegg mot øst er isolert innvendig.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

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

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltørring i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

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

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tømmer over ringmur. Tilbygg i bindingsverk av tre.

Det observeres lite lufting bak kledning.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Konstruksjon fra opprinnelig byggeår er av tømmer.

Tilbygg er av bindingsverk av tre.

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.
Trekarmsvinduer med koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører i 2.etasje er fra 1980'tallet.
Innvendige dører i 1.etasje er fra tidlig år 2000.
Ytterdør i tre fra 1980'tallet.
Balkongdør med 2-lags glass på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.
Vinduer ble byttet i 2009. Vinduer i entre og WC med koblet glass fra tidligere år.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer fra 2009 i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Vindu i entre og WC med koblet glass fra tidligere år. TG 2 grunnet disse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Levetid:

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Type:

Det er etablert terrasser ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasser ble ikke vurdert da disse var dekt med snø på befaringsdag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales kontroll av terrasser når dekket er snøfritt.

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Type:

Det er etablert innglassert balkong ved kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.

Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik foruten om behov for vedlikehold.

Utvendig var overflater dekket av snø, slik at en full kontroll ble begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Vedlikehold av overflater anbefales.

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befarung.

Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår og ett avvik må påregnes.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Yttertak ble renovert/byttet i 1992.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert.

Levetid:

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Type renner/nedløp:

Plast, Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av takrenner på sikt, da disse har passert forventet levetid.

Levetid:

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



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



Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

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

Fliser på vegg i dusjsone.

Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad ble renovert i 1986.

Bad fremstår som fra 1986.

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:

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone.

Det registreres slitasje på baderomsplater og gulvbelegg.

Det registreres fuktmerker i taktro over 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 fall på gulv fra dør til sluk, med lokalt fall rundt sluk.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

TG 3: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad er fra 1986 og det vil være påregnelig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

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

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

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert to eldre sluk av plast på gulv.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Sluk utenfor dusjsone.



Sluk i dusjsone.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

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

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

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber og det er plastavløp.

Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk på vegg.

Det er ikke etablert tilluft til badet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

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

Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

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. Vegg bak vanninstallasjoner er av tømmer, samt det er etablert kjøkken på vegg mot bad.

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Avvik avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales renovering av våtrom.

15

Piper / ildsteder

TG 2 

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, vurder fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Det er i dag montert pelletsovn til pipe.

Om det skal installeres vedovn i bolig anbefales det rehabilitering av pipe.

Det anbefales fast montering av takstige over tak. Det er i dag løs takstige over tak.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk.

Det registreres store ujevnheter og skjevheter i gulv.

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

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

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble ikke målt med krysslaser. Stedvis knirk. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Skal boligen renoveres anbefales det å rette opp etasjeskillere/gulv i boligen.

Levetid:

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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)?

Nei

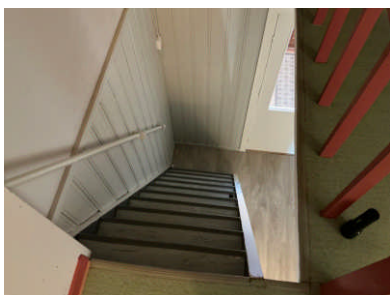
Kommentar:

Lukket utførelse med manglende rekkverk.

Rekkverk over trapp er under 90cm og det er fare for fall ned trapp.

Sikring av trapp anbefales.

Bilde



MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet er slitt og det kan ikke forventes at tettesjiktet er tett.

Rommet må renoveres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

19

WC

TG 2

**Totalvurdering****Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.
Det er kun naturlig avtrekk på vegg i rommet. TG 2 grunnet dette.
Det anbefales å etablere mekanisk/elektrisk styrt avtrekk på rommet.

20

Øvrige rom

TG 2

**Totalvurdering****Kommentar:**

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

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

Ja

Kommentar:

Det er skader i kjøkkenfronter ved vask.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Det er kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Det er ikke installert integrerte hvitevarer i kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.
Kjøkkenet må forventes renoveret.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
 - ⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
 - ⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
 - ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Vann og avløp ble oppgradert i 1986.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via varmekabler på bad.

Pelletsovn på stue.

Varmepumpe på vegg i stue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder er etablert i kjeller. Det anbefales utskifting av denne.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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

Eldre avløpsrør har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Komfyrvakt ikke installert.

Manglende ventilering av øvrige rom.

Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Varmtvannsbereder er etablert i kjeller. Det registreres bulker i bereder og korrodering av koblinger. Det anbefales utskifting av bereder i boligen.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod på loft.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Sikringsskap ble renoveret tidlig 2000.

Det er montert elbil lader i garasje.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann for gjennomgang av det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

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.

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

Øvrig info:

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

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

24**Brannslukkere og røykvarslere**

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

Er det brannslukkere i boligen?

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

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

Er det etablert røykvarslere?

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

MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Eldre bygg, benyttet først til eldhus. Benyttes i dag som garasje.

Det er støpt gulv i bygget.

Vegger og tak har konstruksjoner i tre.

Bygget er utvendig bekledd med stående trekledning.

Tak er tekket med takplater.

Undertak av eldre ammunisjonskasser i tre.

Bygget har takrenner og nedløp i plast.

Det er slitte overflater inne og ute.

Det registreres skader i vindskier og andre takutstikk.

Vindu med enkelt glass.

Det er garasjeport i stål.

Det er bygget en hems i garasjen, på ca 12m².

Det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

Bilde



MYRAVEIEN 118 - 5057/179/0/56/0/0

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Det er støpt gulv i garasje. Over gulv er det støpte ringmurer.

Over mur er garasje oppført i bindingsverk av tre, utvendig bekledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon har saltaksform, tekket med lakkerte takplater.

Det er takrenner og nedløp i plast.

Bygget fremstår som slitt og med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Bilde



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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Verksted oppført i 1992 etter nyttårsorkan.

Konstruksjonen er i stål, over støpt gulv.

Det er sandwich elementer i deler av konstruksjonen.

I «kald» del er det plater på vegger og tak, uten vindtetting og undertak.

Takrenner og nedløp i plast.

Det er en stk verksted/hall, en stk lager hall og en del med kontorer.

Kontorfløy er isolert.

Det er installert vann og elektrisk anlegg i bygget.

Det er 2 store garasjeporter/industriporter i bygget.

I bad/teknisk rom er det installert egen varmtvannsbereder på ca. 200liter.

På kjøkken mangler det avtrekk over stekesone. Kjøkken har behov for oppgraderinger.

Manglende ventilering av næringslokalet.

I lager del er det hems over deler av verksted.

Det vil være behov for oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

Bilde





Adresse

Myraveien 118, 7140 OPPHAUG

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267812

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

183419811

Gårdsnummer

179

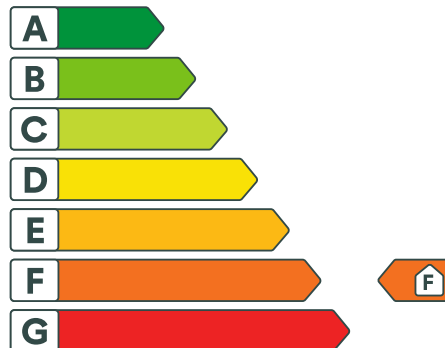
Bruksnummer

56

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

1896

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

358,74 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

367,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 921 kWh



Myraveien 118, 7140 OPPHAUG



Detaljering

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



Myraveien 118, 7140 OPPHAUG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.



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: 13.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	69260015
Adresse	Myraveien 118		
Postnr.	7140	Sted	OPPHAUG
Selgers navn	Gunn Helen Hoff Dalehamn		
Selgers navn	Terje Dalehamn		

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?

1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

40år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1239951

Våtrom

Initialer selger:
G D
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eldre hus, fukt på bad og vaskerom

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Delvis oppusset i 1986

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av oss

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

G D

T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Septiktank

Yttertak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje på takrenne

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet tak på bolighus i 1992

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av oss selv

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

Beskrivelse:

Eldre hus med skjevheter

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

G D

T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 ufaglært:

Skiftet vinduer i 2009

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privat

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Jordkjeller høyde 1,35, br 3,15 I 2,20. grunnvann kommer opp i gulv.

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

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

Elektrisk Anlegg

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

Initialer selger:

G D

T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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:

Satt inn automatsikringer i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektro Fosen

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

G D

T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Mus

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

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

G D

T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Dette er et eldre hus som trenger oppussing

Initialer selger:

G D

T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

13.03.2026

Signert av

Gunn Helen Hoff Dalehamn

Signert av

Terje Dalehamn

Initialer selger:

G D
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Myraveien 118

Nabolaget Opphaug - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skiftkroken	12 min
Linje 451, 558, 559	1.1 km
Ørland lufthavn	11 min

Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	20 min
216 elever, 16 klasser	1.9 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
170 elever, 10 klasser	3.9 km
Fosen videregående skole	13 min
328 elever, 31 klasser	10.7 km
Åfjord videregående skole	47 min
145 elever, 12 klasser	54.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

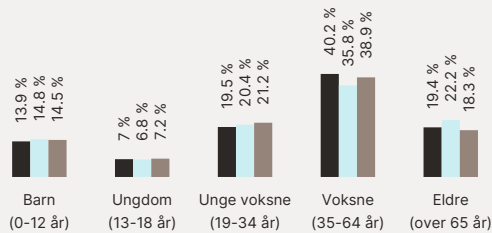


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	15 min
60 barn	1.5 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	18 min
29 barn	1.8 km
Futura barnehage (1-5 år)	20 min
114 barn	1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Opphaug	15 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Coop Extra Brekstad	6 min



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

Primære transportmidler

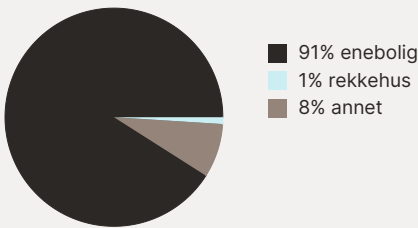
-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

Sport

-  Lundavoll ipl
Ballspill, fotball 17 min  1.6 km
-  Opphaug skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball 20 min  1.9 km
-  Fosen Trenings- og kampsportse... 5 min 
-  EasyFit Brekstad 8 min 

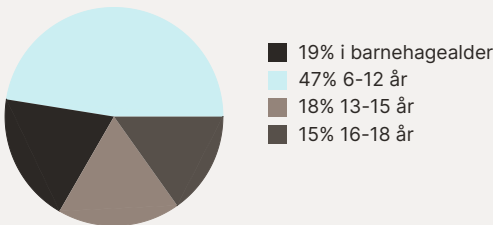
Boligmasse



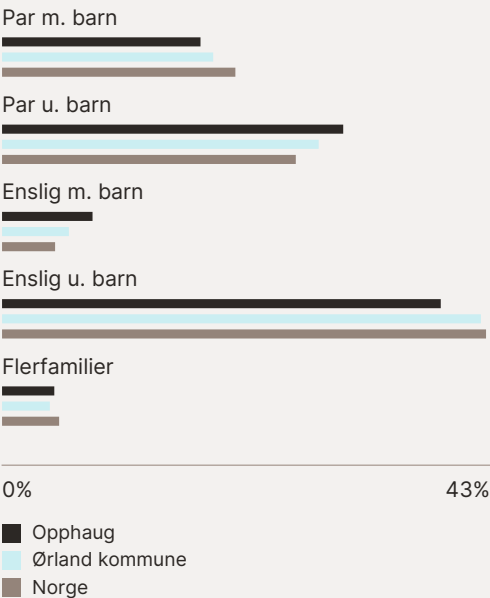
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Brekstad 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

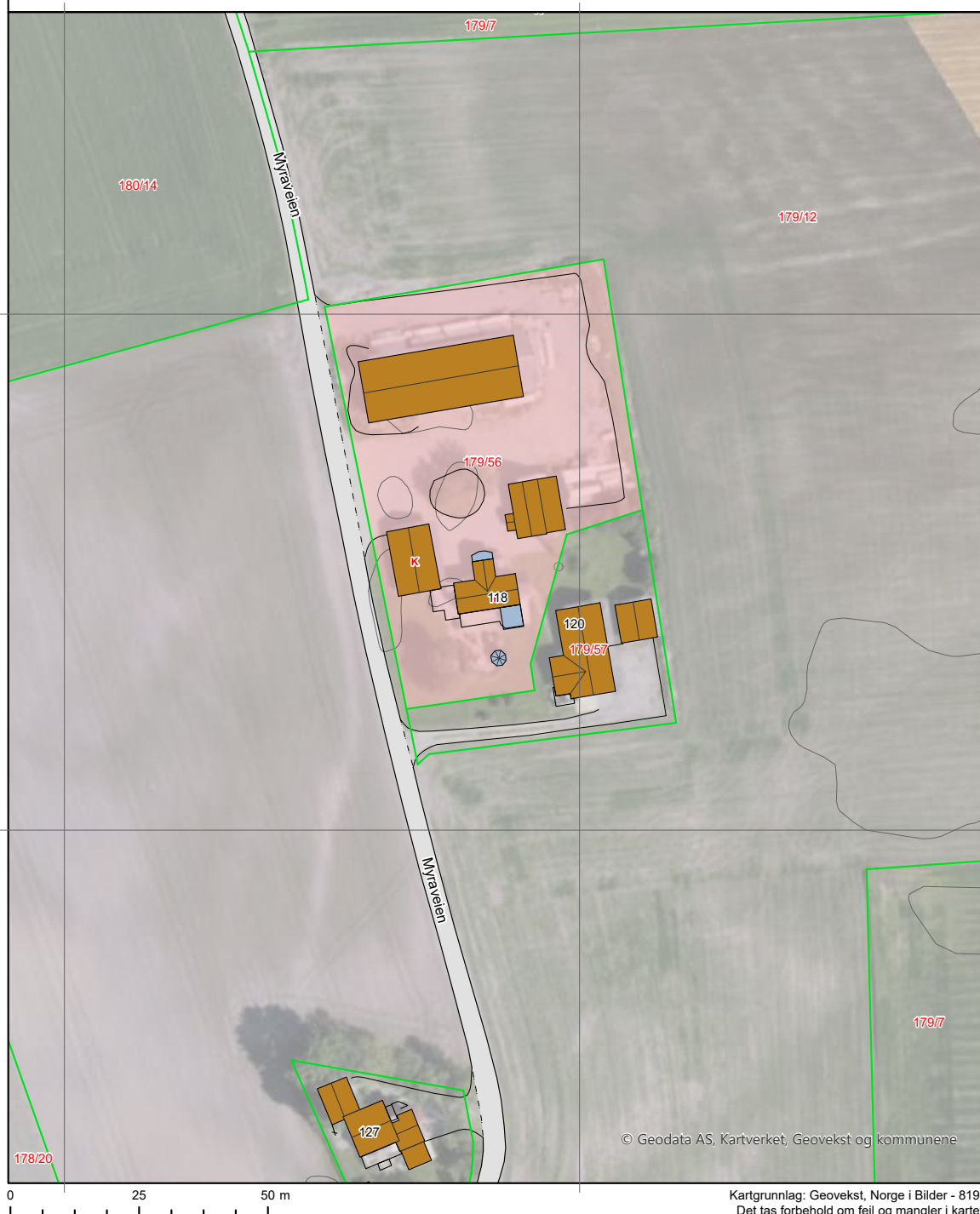
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/179/56/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



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

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/179/56/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Kommune: Ørland

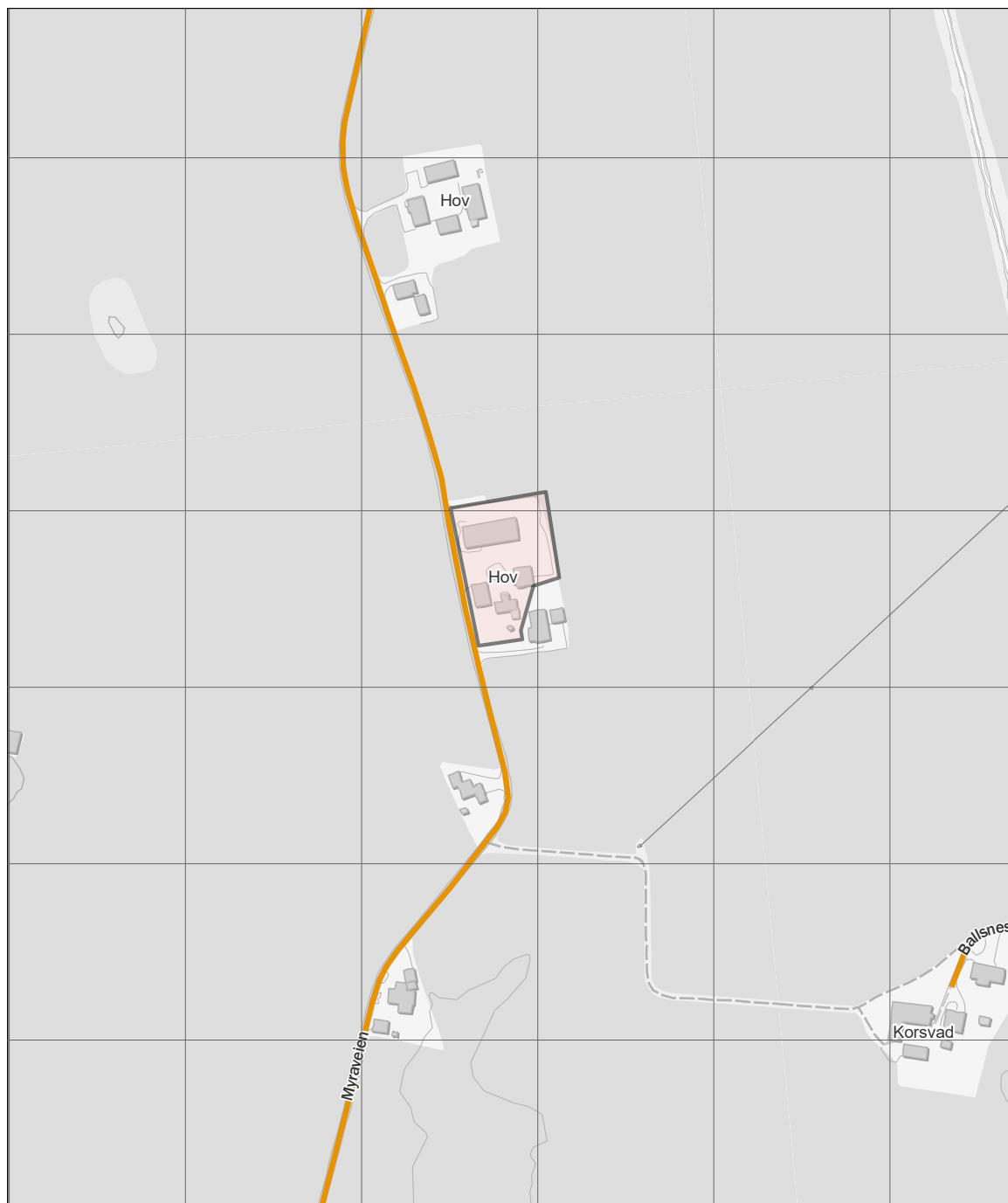
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 179/56/0/0

Adresse: Myraveien 118, 7140 OPPHAUG



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16/02/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 179, Bruksnr 56	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	104 Opphaug
Veiadresse:	Myraveien 118, gatenr 3090	Valgkrets:	6 Opphaug
	7140 Opphaug	Kirkesogn:	9050201 Ørland
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hov	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.07.2003	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 605,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	16.01.2026	Avgiver	5057/179/57	-20,8
	Matrikkelført:	22.01.2026	Berørt	5057/179/12	0,0
			Mottaker	5057/179/56	20,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/179/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/179/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.10.2003	Avgiver	5057/179/12	-3 587,5
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/179/56	3 587,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myraveien 118	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:		1
Bygningsnr:	183419811			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1621 12 5	Våningshus, Hoff	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Påbygd 1923	

Bygning 2 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1992	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.06.1992	
Energikilde:		BRA annet:	288,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	288,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.08.1992	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	10615364			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				288,0	288,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Annen landbruksbygning (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:	183419781			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (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:	183419803			Antall etasjer:

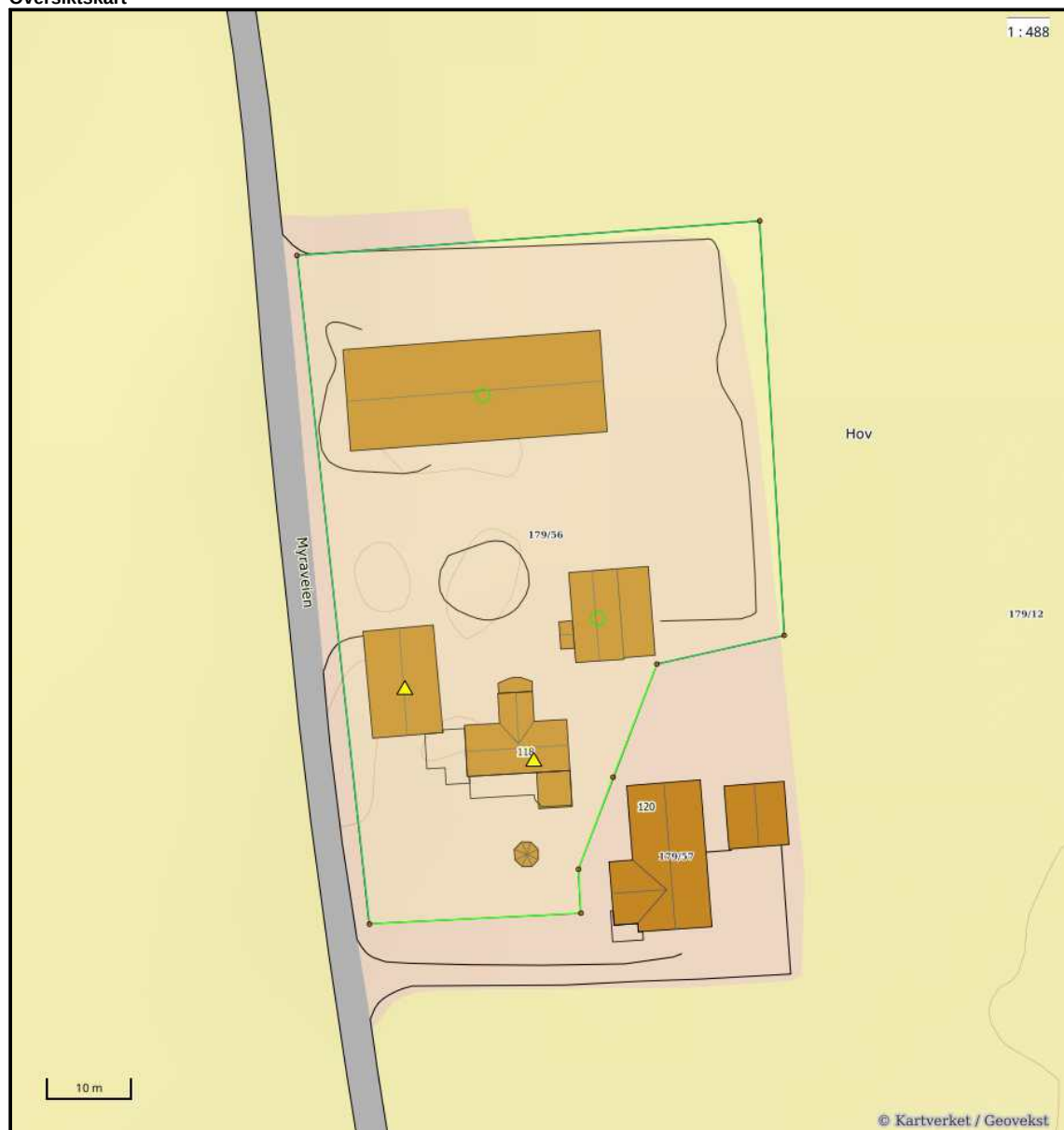
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

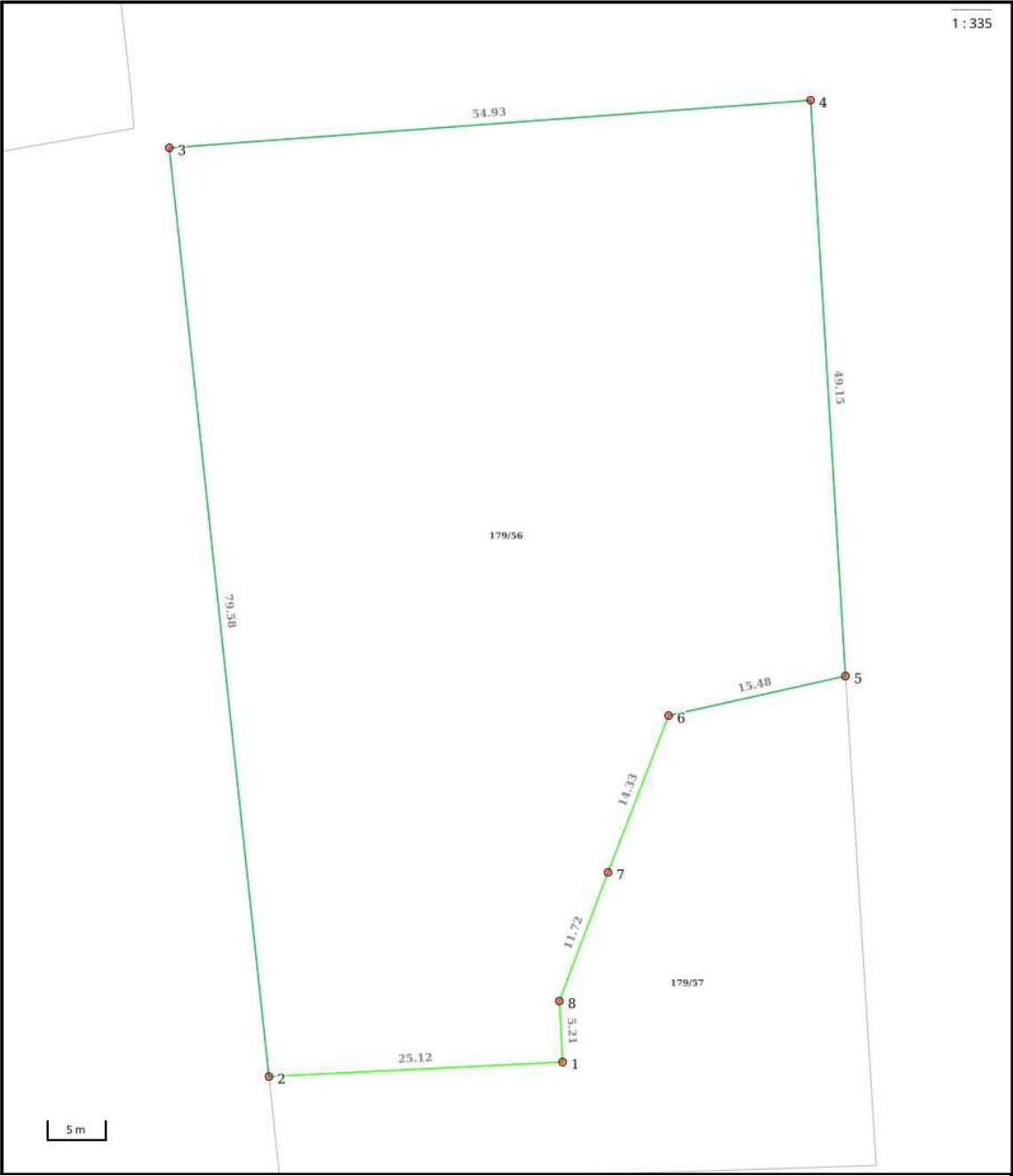
	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1621 12 6	Uthus, Hoff	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1942 påbygd hønshus mot sør. Fjernet låven, senket taket 1961	

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 3 605,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

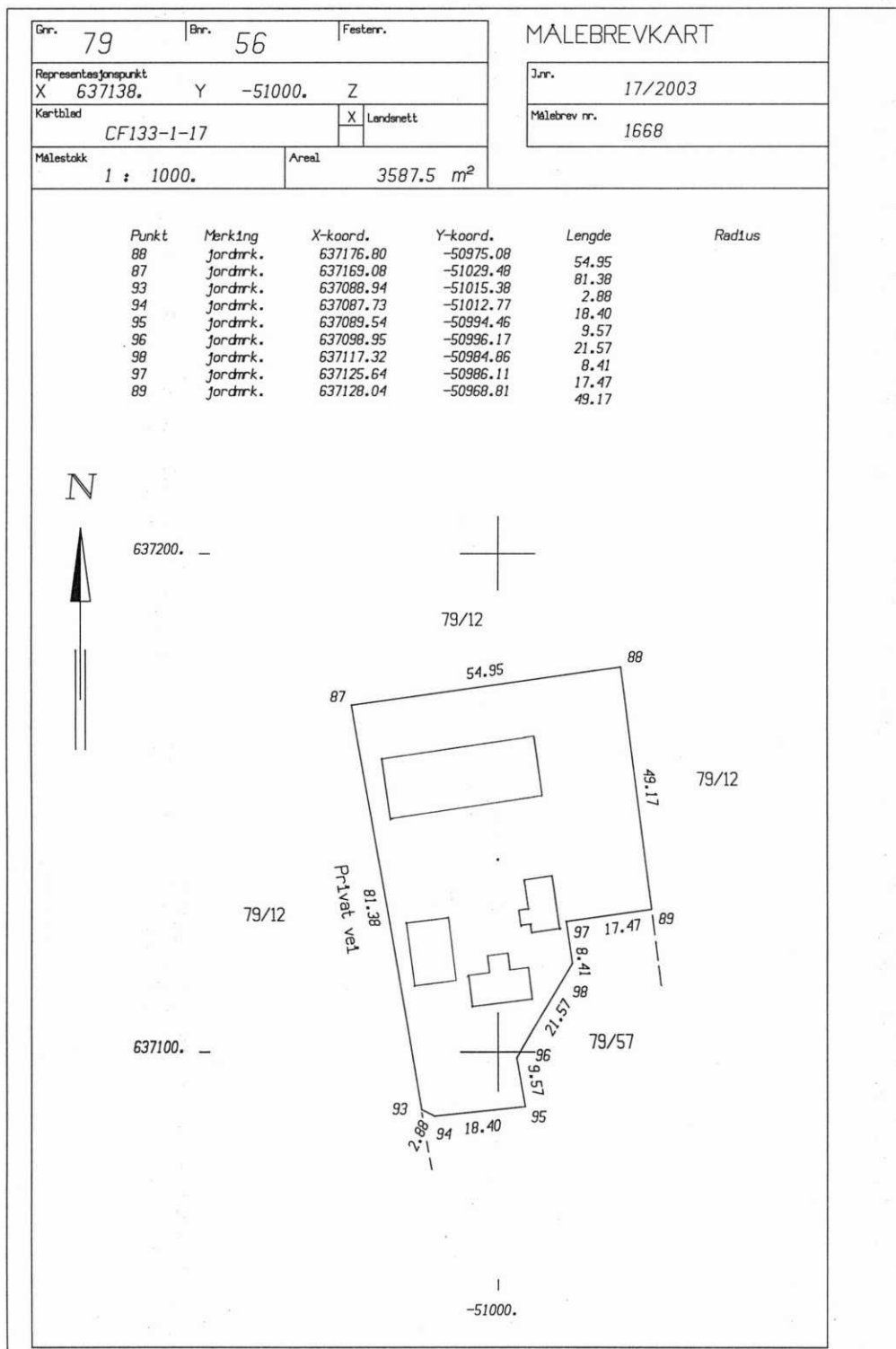
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 065 427,07	533 891,26	25,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 065 423,48	533 866,40	79,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 065 501,46	533 850,50	54,93m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 065 510,64	533 904,66	49,15m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 065 462,08	533 912,23	15,48m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 065 457,31	533 897,50	14,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 065 443,52	533 893,61	11,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 065 432,22	533 890,49	5,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune 1621 ØRLAND		MALEBREV ☒ uten grensejustering med grensejustering Jnr. 17/2003 Målebrev nr. 1668 Evt. midl. forretnings dato ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 79	Bnr. 56	Festernr.
Bruksnavn/adresse Hov		Dagbokstempel TINGLYST 25 JULI 2003 FOSEN TINGRETT DAGBOKNR.: 4325	
Areal 3587.5 m²			
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	24.07.2003		
Rekvirent	Terje Dalehamn, Gunn Helen Hoff Dalehamn		
Bestyrer	Asle Ellefsen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen "Hov" gnr. 79, bnr. 12.		
Underskrift			
Sted Brekstad	Dato 25/07-2003	Underskrift  Knut Berg	Underskrift Asle Ellefsen
Tinglysning			
Dagbokstempel		Tinglysningstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
 Doknr: 4325 Tinglyst: 25.07.2003 Emb. 063 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260015

Adresse: Myraveien 118, 7140 Opphaug

Betegnelse: Gnr. 179, Bnr. 56, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 13.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

