

Einerveien 1 C

Innhold

5

Velkommen til Einerveien 1 C

6

Nøkkelinformasjon

25

Plantegninger

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Einerveien 1 C

**Innholdsrik familiebolig med 5 soverom - Garasje - 2 bad - 2 stuer -
Barnevennlig og rolig beliggenhet**

Velkommen til Einerveien 1C!

Flott og innholdsrik familiebolig beliggende i barnevennlig og rolig område. Her er det gjennomførte og stilrene detaljer med god standard. Huset inneholder følgende:

- 1.etg: Entré, kjøkken, stue, gang, 2 soverom og bad.
- 2.etg: Loftstue, 3 soverom, bad og bod.

På tomten er det også satt opp en garasje som er ca. 32 kvm.

Eiendommen ligger i et godt etablert boområde med gangavstand til sentrum. Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Ellers er det kort vei til Brekstad og Ørland Flystasjon som ligger kun 18 km.

Gode tur og rekreasjonsmuligheter like ved.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & partners!

Einerveien 1 C

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	113 590
Totalpris	4 613 590

Bruksareal	242 m ²
BRA-i	210 m ²
BRA-e	32 m ²
TBA	64 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	653 m ²
Byggeår	2015





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stue



Stue med peis



Stue møblert digitalt



Stue



Spiseplass møblert digitalt



Spiseplass



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Stue møblert digitalt



Soverom I



Soverom II



Entré



Entré



Loftstue



Loftstue



Loftstue



Balkong



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Fasade



Velkommen til Einerveien 1C!



Terrasse



Terrasse



Fasade



Garasjen



Fasade

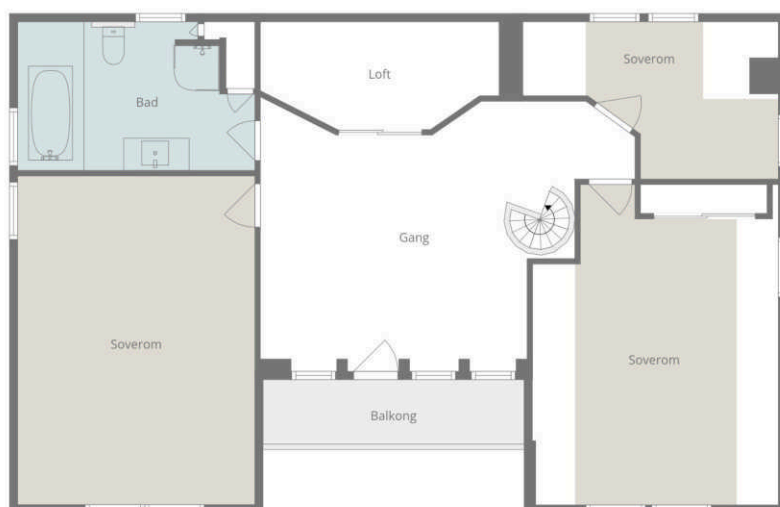
Plantegning

1. etg



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. etg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 242,0 m²

- BRA-i (Internt bruksareal) : 210,0 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal): 32,0 m²
- ALH (Areal med lav himlingshøyde): 25 m²
- GUA (Gulvareal 2.etasje) : 124 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 64,0 m²

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert boområde med gangavstand til sentrum.

I Bjugn finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Det ligger i dag tre barnehager i sentrum av Bjugn. Botngård skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse. Fosen Videregående skole som også ligger i Bjugn. Skolen har et rikt fagtilbud med flere studieretninger. Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunsthopp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året. Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjughallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. Her ligger også Bjugn Svømmehall. På gressbanen utenfor kan man spille fotball i sommerhalvåret.

Det er flotte turmuligheter i området. Her kan man tre på seg turskoene ved ytterdøren og gå rett ut i naturen. Kopparen er et populært turmål. For små turer er det anlagt gangsti til Møllnargården. Kun en kort kjøretur fra boligen har man preparerte skiløyper på Tjønntua og Litj-Gjølga.

Bjugn har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det kort vei til Brekstad og Ørland Flystasjon som ligger kun 13 km. Det er organisert busstransport til Brekstad. Se AtBs hjemmesider for ruteopplysninger: www.atb.no. Kystekspresen har åtte avganger daglig til og fra Trondheim på hverdager fra Brekstad havn.

Båten har trådløs internett og strømtilgang som gjør det mulig å pendle til og fra Trondheim. Se AtBs hjemmeside for mer informasjon: www.atb.no.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entre, kjøkken, stue
2. etasje: Loftstue, 3stk soverom, bad og bod.

Garasje

Innhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

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

Adkomst

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

Diverse

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger.

Det bemerkes følgende avvik som ikke er søknadspliktige:

1.etasje

- Terrassen er utvidet.
- Datarom er i dag benyttet som soverom.
- Deler av stue er i byggetegningene benevnt som "soverom".

2.etasje

- Deler av loftstue er blitt adskilt og er i dag betegnet som "loft" i byggetegningene.

Det bemerkes følgende avvik som er søknadspliktige:

2.etasje

- Bod/gjesterom er i dag soverom.

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

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i vedlagt tilstandsrapport og annet salgsmateriell.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 8

TG 2: 13

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Radonsikring

- Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av radonsperre/tiltak mot radon.

Yttervegger / fasader

- Stedvise oppsprekninger i bordkledning som følge av uttørking og værpåvirkning.
- Kledning ført ned mot beslag over vinduer og dører enkelte steder.
- Lufting bak kledning er ikke kontrollert.
- Veggkonstruksjonenes oppbygning, isolasjon og lufttetting er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vinduer / dører

- Vinduer i 2. etasje kan åpnes fullt uten sikkerhetsbegrensning, med fare for fall gjennom vindusåpning.
- Vindusomramminger og kledning føres stedvis ned mot beslag over vinduer og dører.
- Stedvis slitasje og avflassing i overflatebehandling på utvendige vindusomramminger.
- Tetting mellom karm og veggkonstruksjon er ikke kontrollert.

Balkong / terrasse

- Skjevheter registrert i glassrekkverk.
- Balkongdører tar i rekkverk og kan ikke åpnes fullt ut. Underliggende tekking på balkong i 2. etasje var ikke tilgjengelig for kontroll.
- Fundamenter og bærende konstruksjoner var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Takkonstruksjon

- Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende kontrollmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, selv om det ikke er registrert symptomer på skader eller konstruksjonssvikt.

Taktekking og beslag

- Registrerte skader og mangler vurderes som moderate avvik som på sikt kan medføre økt fare for fuktinntrengning og videre korrosjonsutvikling dersom forholdene ikke utbedres.

Takrenner og nedløp

- Registrerte forhold vurderes som moderate avvik knyttet til normal slitasje og mekanisk påvirkning. Forholdene påvirker ikke funksjonen vesentlig på befaringsstidspunktet.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater

- Det registreres sprekker i flisfuger i dusjsone. Sprukne fuger kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg over tid.

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

- Membran og tettesjikt er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter benyttet. Slukets konstruksjon gjør det ikke mulig å kontrollere klemring eller tilslutning til membran ved ordinær visuell inspeksjon.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

- Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse. Membran eller manskjett kunne ikke kontrolleres visuelt ved sluk.

Øvrige rom

- Balansert ventilasjonsanlegg var ikke i drift på befaringsdagen.
- Stedvis solbleking av parkettgulv.
- Enkelte hakk og sår i gulvoverflater.
- Skruerull og festemerker etter tidligere innredning på vegger.
- Mindre overflateavvik i himling med synlig skrue.

Kjøkken

- Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS

- Manglende dreneringsrør fra rør-i-rør skap.
- Manglende sprutdeksel i fordelerskap.
- Løse varerør i fordelerskap.
- Ventilasjonsaggregat var frakoblet ved befaring.
- Unormal støy fra ventilasjonsaggregat ved oppstart.
- Mangelfull drenering/kondensavledning fra ventilasjonsaggregat med registrert fuktutslag ved drift.
- Varmepumpe var tilkoblet stikkontakt på befaringsdag.

Takstmanns kommentar til lovlighet, arealoppmåling og rombenevnelse:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken. Planløsning er ikke endret etter byggeår.

Det er foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vinduer i 2.etasje mangler sikkerhetslås og det er fare for fall ut gjennom.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Enebolig oppført på støpte ringmurer og støpt gulv på grunn. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i treverk over fundamenteringen. Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjoner med saltaksform. Taket er tekket med lakkerte takplater. Vinduer og balkongdører er utført i PVC karmer med 3-lags isolerglass. Hovedinngangsdør består av isolert ytterdør med glassfelt i dørblad og karmer av treverk.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
653,00 kvm iht matrikelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 11.06.2026
Ferdigattest gjelder for enebolig og garasje.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2023, vedfyrt peis med innsats på stue samt elektriske varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 27 471 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 500 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

112 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

4 632 890,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 23 333,- for 2026.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

- Vann: kr. 8542,-
- Avløp: kr. 7360,-
- Feiing: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS.
Gebyr renovasjon for 2026 kr. 6 833,- pr. år.
Det faktureres 4 ganger pr. år

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

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er formuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen holdes forsikret frem til overtakelse. Kjøper plikter å påse at nødvendig innbo- og husforsikring er etablert og trer i kraft ved overtakelsen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål, og grenser til område regulert til offentlig friområde. Reguleringsplan for Prestdalen B4, med PlanID 16270019, vedtatt 14.12.1982 er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til at reguleringsplanen er gjeldende.

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper.

Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Dnr. 502288, tgl. 05.06.2015 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Den tinglyste avtalen gir Einerveien 1 D rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløps ledninger som går over eiendommen.

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

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

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

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

Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/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

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

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

Salgsbetingelser

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

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), 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 Ritro Eiendom AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Einerveien 1 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 20, bnr. 557 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260052.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 60 000 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

Vederlag er summert til kr. 108 780,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 7 000,00
Kommunal informasjon 5 406,00
Tilstandsrapport 14 000,00
Tinglysingsgebyr sikring 545,00
Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 27 251,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 136 031,-.

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

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

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / aleksander.buvarp@nylanderpartners.no / Nylander & Partners, Fosen.

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

Prod. dato: 21.08.2026

Tekniske dokumenter

Einerveien 1C

Nabolaget Botngård - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Botngård skole/Fosen vgs. Linje 451, 453, 558	13 min 1.2 km
Ørland lufthavn	23 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	13 min 1.2 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	12 min 1.1 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

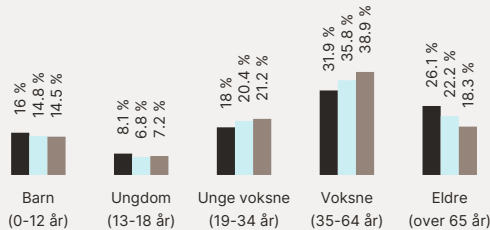


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 1.2 km
Kosmos barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 2.6 km
Ervika naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	10 min 6.9 km

Dagligvare

Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km
Kiwi Bjugn	16 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

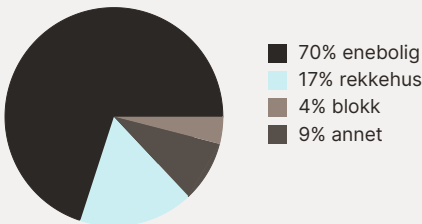
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100
-  Trafikk
Lite trafikk 87/100
-  Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

-  Fosen vgskole- ballbaner
Ballspill 12 min  1.1 km
-  Botngård skole ballbinge
Ballspill 13 min  1.2 km
-  Fitnesspoint Bjugn 15 min 

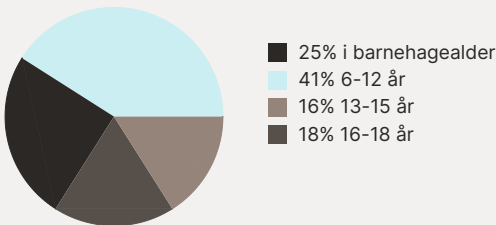
Boligmasse



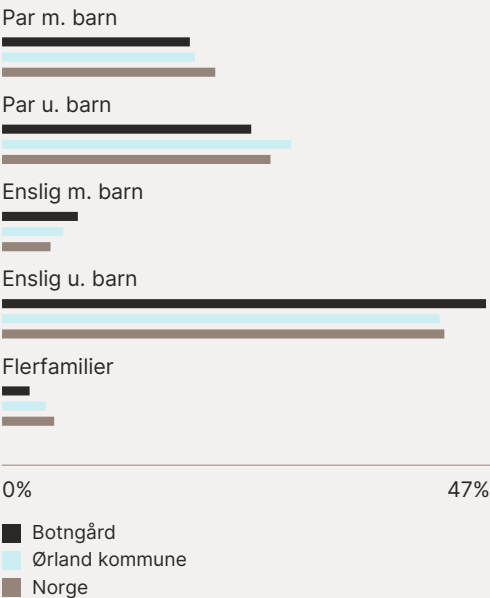
Varer/Tjenester

-  Libra Kjøpesenter 17 min 
-  Apotek 1 Bjugn 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

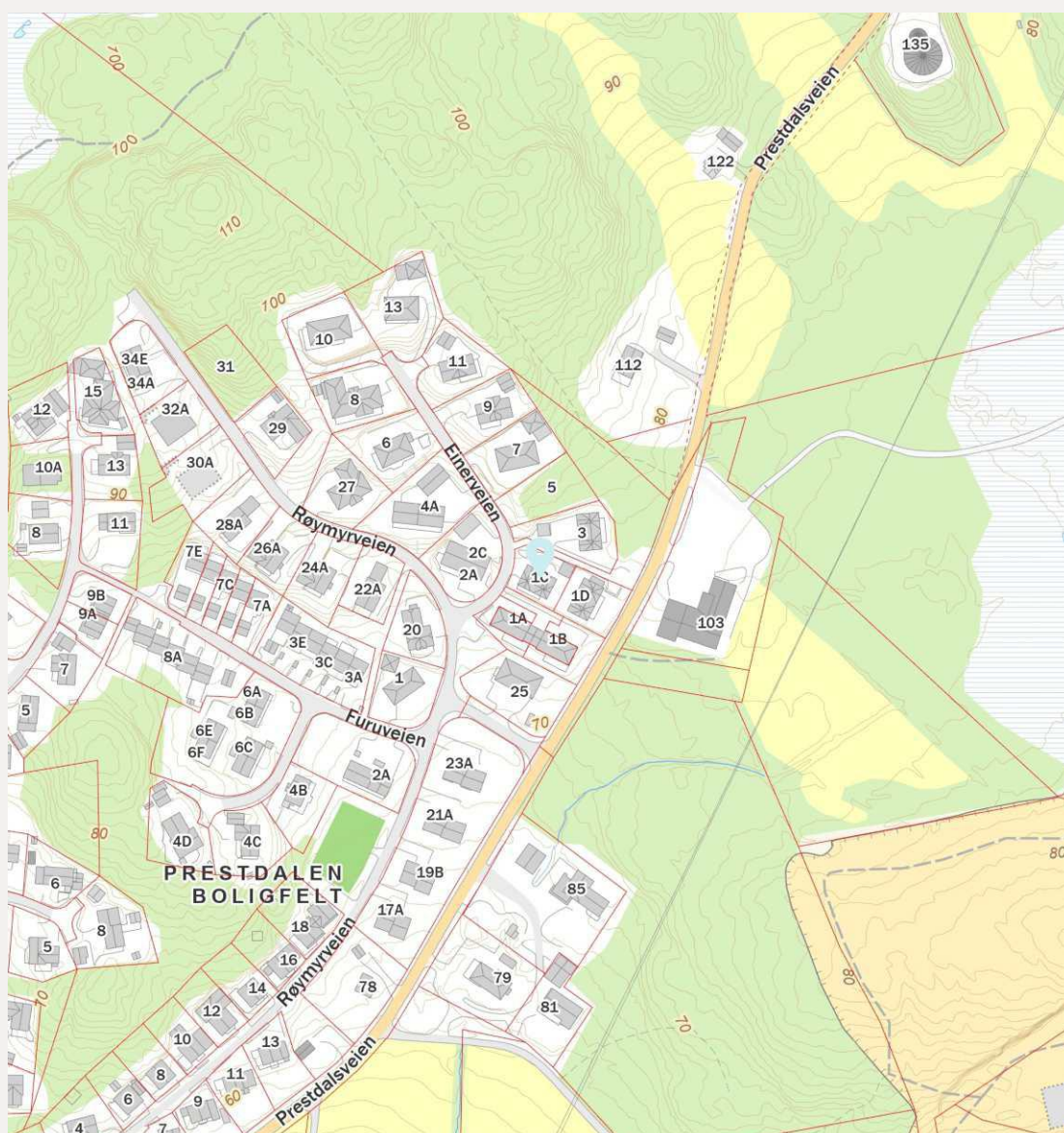
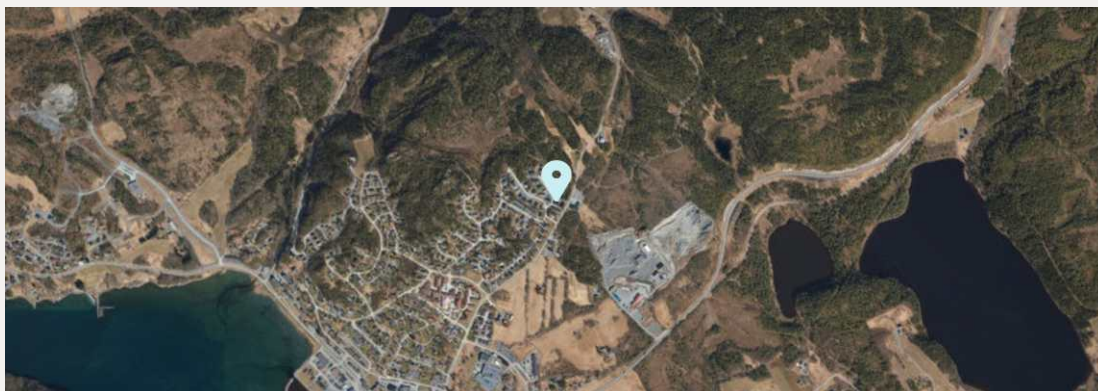


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260052
Adresse	Einerveien 1 C		
Postnr.	7160	Sted	BJUGN
Selgers navn	Ritro Eiendom AS		

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

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1 av 2

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 11.08.2026

Signert av Richard Leikvang

Initialer selger:
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Einerveien 1 C

7160 BJUGN

5057/20/557/0/0/0

Rapportdato

12.08.2026

TG 0  2

TG 1  8

TG 2  13

TG 3  0

TG IU  0

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Befaring utført den 03.06.2026 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.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0



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.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. 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.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0



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: Eimerveien 1 C, 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/20/557/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2015

Tomt: 653.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Ritro Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig oppført på støpte ringmur og støpt gulv på grunn. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i treverk over fundamenteringen. Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjoner med saltaksform. Taket er dekket med lakkerte takplater. Vinduer og balkongdører er utført i PVC-karmer med 3-lags isolerglass. Hovedinngangsdør består av isolert ytterdør med glassfelt i dørblad og karmer av treverk.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand. Det ble registrert noen bygningsmessige avvik utover normalt vedlikehold som har behov for oppmerksomhet. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

EIMERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0



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.

1.etasje			
BRA-i 111 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 61 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, kjøkken, stue, gang, 2 soverom og bad.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser ved inngang og stue/kjøkken.
2.etasje			
BRA-i 99 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 3 m ²
Beskrivelse av BRA-i Lofststue, 3stk soverom, bad og bod.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
Sum areal			
BRA-i 210 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 64 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 242 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 206m² / S-Rom: 4m²

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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 99 m ²	ALH 25 m ²
GUA 124	Beskrivelse av ALH Arealer målt utenfor målbart areal mot knevegger ved skråhimling i 2.etasje.



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.

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av radonsperre/tiltak mot radon.

Yttervegger / fasader: Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående dobbelfalset bordkledning som er malt. Konstruksjonene er lukkede og det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygning, isolasjon, vindspærre, lufttetting eller eventuelt luftesjikt bak kledningen uten destruktive inngrep. Ved visuell kontroll fremstår veggkonstruksjonene som stabile og uten synlige tegn til deformasjoner, svikt eller setningsrelaterte skader. Det er ikke foretatt målinger av veggens lodd eller retning. Det registreres stedvis soltørket kledning med mindre oppsprekninger i treverket. Videre registreres det enkelte steder at bordkledningen føres ned mot beslag over vinduer og dører med begrenset synlig luftespalte. Lufting bak kledningen er ikke kontrollert. Vurdering: Registrerte forhold vurderes som moderate avvik knyttet til værpåvirkning og utførelse. Oppsprekninger i kledning er vanlig som følge av uttørring og eksponering for sol og vær. Begrenset avstand mellom kledning og beslag kan redusere uttørkingsmuligheten lokalt og øke risikoen for fuktopphopning over tid. Avvik: - Stedvis oppsprekninger i bordkledning som følge av uttørring og værpåvirkning. - Kledning ført ned mot beslag over vinduer og dører enkelte steder. - Lufting bak kledning er ikke kontrollert. - Veggkonstruksjonenes oppbygning, isolasjon og lufttetting er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konsekvens: Oppsprukket kledning kan medføre økt fuktbelastning i treverket dersom overflatebehandling ikke opprettholdes. Begrenset luftespalte ved beslag kan redusere uttørringen og over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader i utsatte områder. Tiltak: Kledningen bør inngå i normalt vedlikeholdsprogram med kontroll av overflatebehandling og lokale oppsprekninger. Ved fremtidige vedlikeholdsarbeider anbefales det å kontrollere luftespalter og avslutninger mot beslag slik at tilfredsstillende drenering og uttørring ivaretas. Det anbefales videre jevnlig tilsyn av utsatte overganger rundt vinduer, dører og beslag.

Vinduer / dører: Boligen har vinduer i PVC med 3-lags isolerglass og balkongdører i PVC med 3-lags isolerglass. Hovedinngangsdør består av isolert dørbord med glassfelt og trekarm. Vinduer og dører fremstår generelt som moderne elementer med normal funksjon ut fra visuell kontroll på befaringsdagen. Det er ikke foretatt kontroll av lufttetthet, fugeutførelse eller tetting mellom karm og veggkonstruksjon, da dette krever destruktive inngrep eller spesialmålinger. Glass, karm og beslag fremstår uten synlige skader av betydning. Ved kontroll registreres det at vinduer i 2. etasje kan åpnes fullt uten sikkerhetsbegrensning. Dette medfører mulighet for fall gjennom vindusåpning. Videre registreres det at vindusomramminger og bordkledning enkelte steder føres ned mot beslag over vinduer og dører, noe som kan begrense lufting og uttørring lokalt. Det registreres også stedvis slitasje og avflassing i overflatebehandlingen på utvendige vindusomramminger. Vurdering: Registrerte forhold vurderes som moderate avvik. Manglende fallsikring ved åpningsbare vinduer i høyde representerer en sikkerhetsmessig risiko. Slitasje på utvendige omramminger og begrenset luftespalte ved beslag kan over tid gi økt fuktbelastning og behov for vedlikehold. Avvik: - Vinduer i 2. etasje kan åpnes fullt uten sikkerhetsbegrensning, med fare for fall gjennom vindusåpning. - Vindusomramminger og kledning føres stedvis ned mot beslag over vinduer og dører. - Stedvis slitasje og avflassing i overflatebehandling på utvendige vindusomramminger. - Tetting mellom karm og veggkonstruksjon er ikke kontrollert. Konsekvens: Manglende sikring av åpningsbare vinduer kan medføre personskafe ved fall. Slitt overflatebehandling og begrenset lufting ved beslag kan på sikt gi økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av tilstøtende trekonstruksjoner dersom vedlikehold ikke utføres.

Balkong / terrasse: Boligen har terrasse på bakkenivå ved inngangsparti samt terrasse ved stue/kjøkken. Videre er det etablert balkong/terrasse i 2. etasje med terrassebord over underliggende tekking. Terrasse ved stue/kjøkken er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av glass og tre. Fundamenter, bærekonstruksjoner og bjelkelag var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og disse bygningsdelene er derfor ikke vurdert. Balkongen i 2. etasje er teknet med asfaltbelegg under terrassebordene. Tekkingen var ikke synlig på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres. Ved kontroll registreres det skjevheter i glassrekkverk. Videre registreres det at balkongdører mot terrasse i 2. etasje ikke kan åpnes fullt ut da dørbord kommer i konflikt med rekkverkskonstruksjonen. Terrassebord og synlige konstruksjoner fremstår ellers med normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og eksponering. Vurdering: Registrerte forhold vurderes som moderate avvik. Skjevheter i rekkverk og konflikt mellom dørbord og rekkverk påvirker funksjonaliteten og indikerer behov for nærmere kontroll og justering. Manglende inspeksjonsmulighet av underliggende tekking og bærende konstruksjoner medfører usikkerhet knyttet til disse bygningsdelenes faktiske tilstand. Avvik: - Skjevheter registrert i glassrekkverk. - Balkongdører tar i rekkverk og kan ikke åpnes fullt ut. - Underliggende tekking på balkong i 2. etasje var ikke tilgjengelig for kontroll. - Fundamenter og bærende konstruksjoner var ikke tilgjengelige for inspeksjon. Konsekvens: Skjevheter i rekkverk kan påvirke stabilitet og funksjon over tid. Dører som kommer i konflikt med rekkverk gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt slitasje på dør og beslag. Eventuelle skader på underliggende tekking vil kunne være skjult og ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført i trekonstruksjoner. Det var ikke etablert inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonens innside eller lukkede konstruksjonsdeler på befaringsdagen. Vurderingen er derfor basert på utvendige observasjoner. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, deformasjoner, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer redusert bæreevne eller funksjon ved de tilgjengelige delene av konstruksjonen. Vurdering: Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende kontrollmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, selv om det ikke er registrert symptomer på skader eller konstruksjonssvikt. Avvik: Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll. Konsekvens: Eventuelle skader eller svakheter i konstruksjonen kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig. Konstruksjonen bør kontrolleres dersom det oppstår symptomer på lekkasjer, deformasjoner eller andre tegn til skadeutvikling.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med lakkerte takplater. Takflaten fremstår generelt i god stand, men det registreres enkelte riper, mindre skader og begynnende rustdannelser stedvis på tekningen. Det registreres også enkelte åpninger mellom beslag og takplater hvor undertak er synlig. Videre er det registrert et løsnet vindskibeslag. Snøfangere og øvrige beslag fremstår i hovedsak som funksjonelle på befaringsdagen. Vurdering: Registrerte skader og mangler vurderes som moderate avvik som på sikt kan medføre økt fare for fuktinntrengning og videre korrosjonsutvikling dersom forholdene ikke utbedres. Avvik: - Riper og mindre skader i takplatene. - Begynnende rustdannelser stedvis. - Åpninger mellom beslag og taktekking med synlig undertak. - Løsnet vindskibeslag. Konsekvens: Skadede overflater og utette overganger kan over tid gi økt risiko for korrosjon og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Tiltak: Vindskibeslag bør festes og justeres. Åpninger mellom beslag og tekking bør tettes. Skadede områder med begynnende rust bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre korrosjonsutvikling.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Nedløp er ført til dreneringssystem der dette var mulig å kontrollere. Anlegget fremstod funksjonelt på befaringsdagen. Det registreres mindre rustdannelser og korrosjon på enkelte takrennedeler, samt mindre bulker og mekaniske skader på enkelte nedløp. Vurdering: Registrerte forhold vurderes som moderate avvik knyttet til normal slitasje og mekanisk påvirkning. Forholdene påvirker ikke funksjonen vesentlig på befaringstidspunktet. Avvik: - Rust og korrosjon stedvis på takrennedeler. - Bulker og mindre deformasjoner i nedløp. Konsekvens: Korrosjon kan over tid føre til redusert levetid på komponentene. Bulker og deformasjoner kan påvirke vannavrenningen dersom skadene utvikler seg.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Det registreres sprekker i flisfuger i dusjsone. Sprukne fuger kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg over tid. Tiltak: Lokale reparasjoner og omfuging av berørte områder anbefales. Videre bør fuger holdes under jevnlig observasjon.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran og tettesjikt er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter benyttet. Slukets konstruksjon gjør det ikke mulig å kontrollere klemring eller tilslutning til membran ved ordinær visuell inspeksjon. Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger og silikonforseglinger. Dersom badet skal rehabiliteres eller det oppstår mistanke om lekkasje, bør sluk og membranløsning undersøkes nærmere.

Bad 2.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt løsnings oppbygning og utførelse. Membran eller mansjett kunne ikke kontrolleres visuelt ved sluk. Tiltak: Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom slik finnes. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, silikonforseglinger og slukområder.

Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang, soverom og andre tørre oppholdsrom er besiktiget uten vesentlige avvik utover det som kan forventes av alder, normal bruksslitasje og innredningsmessige tilpasninger. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv, malte vegger og stedvis tapet på vegger, samt malte himlinger. Det er registrert normal overflateslitasje med enkelte hakk og sår i parkettgulv. Videre registreres stedvis solbleking av parkett som følge av naturlig lysinnslipp. På veggoverflater er det registrert enkelte skrue- og festemerker etter tidligere innredning. I himling registreres en mindre overflatefeil i form av synlig skrue som ikke er sparklet og overmalt. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. På befaringsdagen var anlegget ute av drift/frakoblet, og rommene hadde derfor ikke tilfredsstillende ventilasjon på kontrolltidspunktet. Avvik: - Balansert ventilasjonsanlegg var ikke i drift på befaringsdagen. - Stedvis solbleking av parkettgulv. - Enkelte hakk og sår i gulvoverflater. - Skruer og festemerker etter tidligere innredning på vegger. - Mindre overflateavvik i himling med synlig skrue. Konsekvens: Manglende ventilasjon kan gi redusert luftutskiftning og dårligere inneluft dersom forholdet vedvarer. Øvrige registrerte forhold vurderes hovedsakelig som kosmetiske og uten vesentlig betydning for rommenes funksjon. Tiltak: Det anbefales å undersøke og utbedre ventilasjonsanlegget slik at balansert ventilasjon

gjenoprettes. Øvrige registrerte forhold kan utbedres ved normalt vedlikehold og overflateoppgradering etter behov. Tilstandsgrad TG 2 er satt på bakgrunn av at ventilasjonsanlegget ikke var i funksjon på befaringsdagen. Øvrige registrerte forhold vurderes som normal slitasje.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 grunnet dette.

VVS: Boligen har vannforsyning via rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i boligen. Vanninstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Fordelerskap er inspisert på befaringsdagen. Det registreres manglende dreneringsrør fra fordelerskap til rom med sluk, manglende sprutdeksel samt løse varerør inn mot skapet. Avløpsinstallasjoner er utført med plastrør. Store deler av avløpssystemet er skjult i konstruksjonene og var ikke tilgjengelig for kontroll. Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2023, vedfyrt peis med innsats på stue samt elektriske varmekabler i enkelte rom. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget var frakoblet ved befaringens start og dermed ikke i drift. Under befaringen ble anlegget tilkoblet og startet opp. Ved drift ble det registrert unormal støy fra aggregatet. Det registreres videre manglende drenering fra ventilasjonsaggregatet, og ved drift ble det observert fukt/vann ved aggregatets drenering. Forholdet indikerer avvik ved kondensavledning og bør undersøkes nærmere. Varmtvannsbereder er produsert i 2013, har et volum på ca. 198 liter og er fast elektrisk tilkoblet. Berederen fremstod uten synlige lekkasjer på befaringsdagen. Avvik: - Manglende dreneringsrør fra rør-i-rør-skap. - Manglende sprutdeksel i fordelerskap. - Løse varerør i fordelerskap. - Ventilasjonsaggregat var frakoblet ved befaring. - Unormal støy fra ventilasjonsaggregat ved oppstart. - Mangelfull drenering/kondensavledning fra ventilasjonsaggregat med registrert fuktutslag ved drift. - Varmepumpe var tilkoblet stikkontakt på befaringdag.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført ombygging, reparasjoner eller lignende i boligen etter byggeår.

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen, EL og VVS.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

EINERVEN T C - 5057/20/557/0/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
Planløsning er ikke endret etter byggeår.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er foreliggende ferdigattest på eiendommen.

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 i 2. etasje mangler sikkerhetslås og det er fare for fall ut gjennom.

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Boligen er fundamentert på støpte ringmurer og støpt gulv på grunn.

Fundamenter ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til setningsskader, deformasjoner, sprekke-dannelser eller andre forhold som indikerer svikt i fundamentering eller grunnmurskonstruksjoner.

Fundamenter er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner fremstår konstruksjonen med forventet funksjon og uten registrerte symptomer på skader eller bevegelser.

Det er ingen registrerte avvik på tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Taknedløp er ført ned i drencrør hvor dette er kontrollert.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



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

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

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

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

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av radonsperre/tiltak mot radon.

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

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

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående dobbelfalset bordkledning som er malt. Konstruksjonene er lukkede og det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygning, isolasjon, vindsperre, lufttetting eller eventuelt luftesjikt bak kledningen uten destruktive inngrep.

Ved visuell kontroll fremstår veggkonstruksjonene som stabile og uten synlige tegn til deformasjoner, svikt eller setningsrelaterte skader. Det er ikke foretatt målinger av veggens lodd eller retning.

Det registreres stedvis soltørket kledning med mindre oppsprekninger i treverket. Videre registreres det enkelte steder at bordkledningen føres ned mot beslag over vinduer og dører med begrenset synlig luftespalte.

Lufting bak kledningen er ikke kontrollert.

Vurdering:

Registrerte forhold vurderes som moderate avvik knyttet til værpåvirkning og utførelse. Oppsprekninger i kledning er vanlig som følge av uttørking og eksponering for sol og vær. Begrenset avstand mellom kledning og beslag kan redusere uttørkingsmuligheten lokalt og øke risikoen for fuktopphopning over tid.

Avvik:

- Stedvise oppsprekninger i bordkledning som følge av uttørking og værpåvirkning.
- Kledning ført ned mot beslag over vinduer og dører enkelte steder.
- Lufting bak kledning er ikke kontrollert.
- Veggkonstruksjonenes oppbygning, isolasjon og lufttetting er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens:

Oppsprukket kledning kan medføre økt fuktbelastning i treverket dersom overflatebehandling ikke opprettholdes. Begrenset luftespalte ved beslag kan redusere uttørkingen og over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader i utsatte områder.

Tiltak:

Kledningen bør inngå i normalt vedlikeholdsprogram med kontroll av overflatebehandling og lokale oppsprekninger. Ved fremtidige vedlikeholdsarbeider anbefales det å kontrollere luftespalter og avslutninger mot beslag slik at tilfredsstillende drenering og uttørking ivaretas. Det anbefales videre jevnlig tilsyn av utsatte overganger rundt vinduer, dører og beslag.

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.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer, med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdører i PVC med 3-lags glass.

Ytterdøren er ei isolert ytterdør med glassfelt og kodelås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Boligen har vinduer i PVC med 3-lags isolerglass og balkongdører i PVC med 3-lags isolerglass.

Hovedinngangsdør består av isolert dørblad med glassfelt og trekarm.

Vinduer og dører fremstår generelt som moderne elementer med normal funksjon ut fra visuell kontroll på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt kontroll av lufttetthet, fugeutførelse eller tetting mellom karm og veggkonstruksjon, da dette krever destruktive inngrep eller spesialmålinger. Glass, karmer og beslag fremstår uten synlige skader av betydning.

Ved kontroll registreres det at vinduer i 2. etasje kan åpnes fullt uten sikkerhetsbegrensning. Dette medfører mulighet for fall gjennom vindusåpning. Videre registreres det at vindusomramminger og bordkledning enkelte steder føres ned mot beslag over vinduer og dører, noe som kan begrense lufting og uttørring lokalt. Det registreres også stedvis slitasje og avflassing i overflatebehandlingen på utvendige vindusomramminger.

Vurdering:

Registrerte forhold vurderes som moderate avvik.

Manglende fallsikring ved åpningsbare vinduer i høyde representerer en sikkerhetsmessig risiko.

Slitasje på utvendige omramminger og begrenset luftespalte ved beslag kan over tid gi økt fuktbelastning og behov for vedlikehold.

Avvik:

- Vinduer i 2. etasje kan åpnes fullt uten sikkerhetsbegrensning, med fare for fall gjennom vindusåpning.
- Vindusomramminger og kledning føres stedvis ned mot beslag over vinduer og dører.
- Stedvis slitasje og avflassing i overflatebehandling på utvendige vindusomramminger.
- Tetting mellom karm og veggkonstruksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens:

Manglende sikring av åpningsbare vinduer kan medføre personskade ved fall. Slitt overflatebehandling og begrenset lufting ved beslag kan på sikt gi økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av tilstøtende trekonstruksjoner dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere barnesikring eller annen sikkerhetsbegrensning på aktuelle vinduer der fallhøyden tilsier behov for dette.

Utvendige omramminger bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling ved behov.

Ved fremtidige vedlikeholdsarbeider anbefales det å kontrollere avslutninger mot beslag slik at tilfredsstillende lufting og drenering ivaretas.

Levetid:

⚠ 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.

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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 terrasse på bakkenivå ved stue/kjøkken og ved inngang.

Det er etablert balkong ved stue i 2.etasje.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Boligen har terrasse på bakkenivå ved inngangsparti samt terrasse ved stue/kjøkken. Videre er det etablert balkong/terrasse i 2. etasje med terrassebord over underliggende tekking.

Terrasse ved stue/kjøkken er oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av glass og tre.

Fundamenter, bærekonstruksjoner og bjelkelag var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og disse bygningsdelene er derfor ikke vurdert.

Balkongen i 2. etasje er dekket med asfaltbelegg under terrassebordene. Tekkingen var ikke synlig på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres.

Ved kontroll registreres det skjevheter i glassrekkverk. Videre registreres det at balkongdører mot terrasse i 2. etasje ikke kan åpnes fullt ut da dørblad kommer i konflikt med rekkverkskonstruksjonen.

Terrassebord og synlige konstruksjoner fremstår ellers med normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og eksponering.

Vurdering:

Registrerte forhold vurderes som moderate avvik.

Skjevheter i rekkverk og konflikt mellom dørblad og rekkverk påvirker funksjonaliteten og indikerer behov for nærmere kontroll og justering.

Manglende inspeksjonsmulighet av underliggende tekking og bærende konstruksjoner medfører usikkerhet knyttet til disse bygningsdelenes faktiske tilstand.

Avvik:

- Skjevheter registrert i glassrekkverk.
- Balkongdører tar i rekkverk og kan ikke åpnes fullt ut.
- Underliggende tekking på balkong i 2. etasje var ikke tilgjengelig for kontroll.
- Fundamenter og bærende konstruksjoner var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens:

Skjevheter i rekkverk kan påvirke stabilitet og funksjon over tid.

Dører som kommer i konflikt med rekkverk gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt slitasje på dør og beslag.

Eventuelle skader på underliggende tekking vil kunne være skjult og ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales nærmere kontroll av rekkverkskonstruksjonen samt justering eller utbedring slik at balkongdører kan åpnes uten konflikt mot rekkverk.

Ved fremtidig vedlikehold eller ombygging bør underliggende tekking kontrolleres.

Terrasser og rekkverk bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig tilstandskontroll.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført i trekonstruksjoner.

Det var ikke etablert inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonens innside eller lukkede konstruksjonsdeler på befaringsdagen.

Vurderingen er derfor basert på utvendige observasjoner.

Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt, deformasjoner, nedbøyninger eller andre forhold som indikerer redusert bæreevne eller funksjon ved de tilgjengelige delene av konstruksjonen.

Vurdering:

Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende kontrollmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, selv om det ikke er registrert symptomer på skader eller konstruksjonssvikt.

Avvik:

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens:

Eventuelle skader eller svakheter i konstruksjonen kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig.

Konstruksjonen bør kontrolleres dersom det oppstår symptomer på lekkasjer, deformasjoner eller andre tegn til skadeutvikling.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Ja

Kommentar:

Det registreres skader på beslag.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taket er teknet med lakkerte takplater.

Takflaten fremstår generelt i god stand, men det registreres enkelte riper, mindre skader og begynnende rustdannelser stedvis på tekningen.

Det registreres også enkelte åpninger mellom beslag og takplater hvor undertak er synlig.

Videre er det registrert et løsnet vindskibeslag.

Snøfangere og øvrige beslag fremstår i hovedsak som funksjonelle på befaringsdagen.

Vurdering:

Registrerte skader og mangler vurderes som moderate avvik som på sikt kan medføre økt fare for fuktinntrengning og videre korrosjonsutvikling dersom forholdene ikke utbedres.

Avvik:

- Riper og mindre skader i takplatene.
- Begynnende rustdannelser stedvis.
- Åpninger mellom beslag og taktekking med synlig undertak.
- Løsnet vindskibeslag.

Konsekvens:

Skadede overflater og utette overganger kan over tid gi økt risiko for korrosjon og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Vindskibeslag bør festes og justeres. Åpninger mellom beslag og tekking bør tettes. Skadede områder med begynnende rust bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre korrosjonsutvikling.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

12**Takrenner og nedløp****TG 2** 

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Nedløp er ført til dreneringssystem der dette var mulig å kontrollere. Anlegget fremstod funksjonelt på befaringsdagen.

Det registreres mindre rustdannelser og korrosjon på enkelte takrennedeler, samt mindre bulker og mekaniske skader på enkelte nedløp.

Vurdering:

Registrerte forhold vurderes som moderate avvik knyttet til normal slitasje og mekanisk påvirkning. Forholdene påvirker ikke funksjonen vesentlig på befaringstidspunktet.

Avvik:

- Rust og korrosjon stedvis på takrennedeler.
- Bulker og mindre deformasjoner i nedløp.

Konsekvens:

Korrosjon kan over tid føre til redusert levetid på komponentene. Bulker og deformasjoner kan påvirke vannavrenningen dersom skadene utvikler seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Rustangrep bør rengjøres og behandles.

Skadde komponenter bør utbedres eller skiftes ved behov som del av løpende vedlikehold.

Levetid:

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

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt himling. Dusjsonen er utført med glassbyggerstein og flislagte overflater. Rommet er innredet med dusjnise, vegghengt toalett og servantinnredning.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres enkelte sprekker i flisfuger i dusjsone. For øvrig ble det ikke registrert skader eller vesentlige avvik på synlige overflater ved befaringen.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er registrert fall på ca. 1 cm fra dør til gulv utenfor dusjsonen. Fra dørterskel til sluk i dusjsonen er det registrert totalt fall på ca. 3,5 cm.

Fallforholdene vurderes å tilfredsstille krav til avrenning mot sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det registreres sprekker i flisfuger i dusjsone. Sprukne fuger kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg over tid.

Tiltak:

Lokale reparasjoner og omfuging av berørte områder anbefales. Videre bør fuger holdes under jevnlig observasjon.

Levetid:

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



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

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluket har plastlokk/plastrist under metallrist, og plastlokket er større enn åpningen i metallristen. Det var derfor ikke mulig å inspisere slukets utførelse eller kontrollere synlig mansjett/våtromsbelegg ved befaringen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Membran og tettesjikt er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter benyttet. Slukets konstruksjon gjør det ikke mulig å kontrollere klemring eller tilslutning til membran ved ordinær visuell inspeksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger og silikonforseglinger.

Dersom badet skal rehabiliteres eller det oppstår mistanke om lekkasje, bør sluk og membranløsning undersøkes nærmere.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



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



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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Badet er utstyrt med dusjgarnityr, vegghengt toalett og servantinnredning. Det ble ikke registrert synlige skader på sanitærutstyret ved befaringen. Normal funksjon på vanninstallasjoner og avrenning ble observert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Badet ventileres via avtrekk tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Lufttilførsel skjer gjennom spalte mellom dørblad og gulv.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 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 utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader.

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak servantinnredning uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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 0 

Kommentar:

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

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedre registrerte sprekker i flisfuger i dusjsone.

Rengjøre og vedlikeholde sluk regelmessig.

Opprettholde jevnlig kontroll av fuger, silikonforseglinger og slukområde.

Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på våtromsutførelse dersom slik dokumentasjon finnes tilgjengelig.

Ingen ytterligere undersøkelser anses nødvendige på nåværende tidspunkt utover normalt vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold.

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett med dusjgarnityr, badekar, vegghengt toalett og servant på benkeplate. Gulvflater er utført med store keramiske fliser, mens innkassing rundt badekar og enkelte detaljer er utført med mosaikkfliser.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader, bomlyd, løse fliser eller andre vesentlige avvik på synlige overflater ved befaringen. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er registrert fall fra dør til sluk ved badekar på ca. 2,5 cm. Målt fall tilfredsstiller minimumskrav til fall mot sluk. Dusjkabinettet er lukket konstruksjon hvor eventuelt lekkasjevann ledes til eget sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på synlige overflater ved befaringen.

Tiltak:

Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det registreres ett sluk ved badekar.

Sluk under kabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det var ikke mulig å visuelt kontrollere eventuell mansjett eller membrantilslutning ved slukene på befaringsdagen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse. Membran eller mansjett kunne ikke kontrolleres visuelt ved sluk.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom slik finnes. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av fuger, silikonforseglinger og slukområder.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



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



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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Badet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, vegghengt toalett og servant på benkeplate.

Det ble ikke registrert synlige skader på sanitærutstyret ved befaringen. Vanntrykk og avrenning fremstod som tilfredsstillende ved stikkprøvekontroll.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Lufttilførsel skjer gjennom spalte mellom dørblad og gulv.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Badekar, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 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.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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

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

Ja

Kommentar:

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

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak servantinnredning uten registrering av forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utføre regelmessig rengjøring og vedlikehold av sluk.

Kontrollere fuger og silikonforseglinger som en del av normalt vedlikehold.

Fremskaffe eventuell dokumentasjon på våtromsutførelse dersom dette finnes tilgjengelig.

Ingen ytterligere undersøkelser anses nødvendige på befaringsdagen da hulltaking ikke avdekket forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasjer.

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere 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:Stålpipes

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Boligen har en isolert stålpipes fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket.

Ildsted i form av lukket peisovn.

Selger informerer at dokumentasjon og kontroller av feier er i orden.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

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

Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

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

På stue i 1.etasje er det registrert åpninger mellom gulvlist og gulv, som kan se ut som at det er svai/sig i gulv. Det er foretatt nivellering på stue, og det er ikke påvist avvik med høyder på gulv. Stue har et avvik på 0,5cm i sin helhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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, og er plassert inne på stue.

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

Nei

Kommentar:

Boligen har innvendig svingtrapp mellom etasjene utført med åpne tretrinn, sentersøyle i tre samt rekkverk av tre og metall. Trappen fremstår som en spesialutformet konstruksjon med moderne design.

Ved kontroll registreres det at trappen ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til personsikkerhet. Det er store åpninger mellom trinnene samt i rekkverkskonstruksjonen. Videre registreres det skjevheter og svikt i trappen ved belastning. Forholdene medfører redusert stabilitet og økt risiko for personskade, spesielt for barn.

Vurdering:

Registrerte forhold vurderes som vesentlige avvik. Trappen har sikkerhetsmessige mangler knyttet til åpninger i konstruksjonen og viser tegn til bevegelse og svikt. Forholdene påvirker både funksjon og sikkerhet.

Avvik:

- Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til sikkerhet.
- Store åpninger mellom trinn og i rekkverk.
- Registrert skjevheter og svikt i trappekonstruksjonen.

Konsekvens:

Store åpninger øker risikoen for fall og personskader.
Svikt og skjevheter kan medføre ytterligere belastning på konstruksjonen og redusert brukssikkerhet over tid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av trappekonstruksjonen for vurdering av årsak til svikt og skjevheter.
Utbedring bør vurderes for å forbedre stabilitet og sikkerhet.
Rekkverk og åpninger bør tilpasses slik at risiko for fall og personskade reduseres.
Påregnelig med omfattende tiltak eller utskifting av trappen dersom dagens sikkerhetsnivå skal oppfylles.

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom som stue, gang, soverom og andre tørre oppholdsrom er besiktiget uten vesentlige avvik utover det som kan forventes av alder, normal bruksslitasje og innredningsmessige tilpasninger.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv, malte vegger og stedvis tapet på vegger, samt malte himlinger.

Det er registrert normal overflateslitasje med enkelte hakk og sår i parkettgulv. Videre registreres stedvis solbleking av parkett som følge av naturlig lysinnslipp. På veggoverflater er det registrert enkelte skrue- og festemerker etter tidligere innredning. I himling registreres en mindre overflatefeil i form av synlig skrue som ikke er sparklet og overmalt.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. På befaringsdagen var anlegget ute av drift/frakoblet, og rommene hadde derfor ikke tilfredsstillende ventilasjon på kontrolltidspunktet.

Avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg var ikke i drift på befaringsdagen.
- Stedvis solbleking av parkettgulv.
- Enkelte hakk og sår i gulvoverflater.
- Skruer og festemerker etter tidligere innredning på vegger.
- Mindre overflateavvik i himling med synlig skrue.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan gi redusert luftutskiftning og dårligere innelima dersom forholdet vedvarer. Øvrige registrerte forhold vurderes hovedsakelig som kosmetiske og uten vesentlig betydning for rommenes funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke og utbedre ventilasjonsanlegget slik at balansert ventilasjon gjenopprettes. Øvrige registrerte forhold kan utbedres ved normalt vedlikehold og overflateoppgradering etter behov.

Tilstandsgrad TG 2 er satt på bakgrunn av at ventilasjonsanlegget ikke var i funksjon på befaringsdagen. Øvrige registrerte forhold vurderes som normal slitasje.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i stein.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Mikrobølgeovn, Stekeovn, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

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.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 grunnet dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner på enkelte rom.

Varmekabler på enkelte rom.

Vedovn på stue.

Varmepumpe på stue.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregatet er plassert inne på bod i 2. etasje

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Bereder er plassert inne i skap på bad.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Boligen har vannforsyning via rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i boligen. Vanninstallasjonene er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Fordelerskap er inspisert på befaringsdagen. Det registreres manglende dreneringsrør fra fordelerskap til rom med sluk, manglende sprutdeksel samt løse varerør inn mot skapet.

Avløpsinstallasjoner er utført med plastrør. Store deler av avløpssystemet er skjult i konstruksjonene og var ikke tilgjengelig for kontroll.

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2023, vedfyrt peis med innsats på stue samt elektriske varmekabler i enkelte rom.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget var frakoblet ved befaringens start og dermed ikke i drift. Under befaringen ble anlegget tilkoblet og startet opp. Ved drift ble det registrert unormal støy fra aggregatet. Det registreres videre manglende drenering fra ventilasjonsaggregatet, og ved drift ble det observert fukt/vann ved aggregatets drenering. Forholdet indikerer avvik ved kondensavledning og bør undersøkes nærmere.

Varmtvannsbereder er produsert i 2013, har et volum på ca. 198 liter og er fast elektrisk tilkoblet. Berederen fremstod uten synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Avvik:

- Manglende dreneringsrør fra rør-i-rør-skap.
- Manglende sprutdeksel i fordelerskap.
- Løse varerør i fordelerskap.
- Ventilasjonsaggregat var frakoblet ved befaring.
- Unormal støy fra ventilasjonsaggregat ved oppstart.
- Mangelfull drenering/kondensavledning fra ventilasjonsaggregat med registrert fuktutslag ved drift.
- Varmepumpe var tilkoblet stikkontakt på befaringsdag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Konsekvens:

Mangelfull utførelse av fordelerskap kan øke risikoen for skjulte vannskader ved lekkasjer.

Mangelfull drenering og registrert fukt ved ventilasjonsaggregatet kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Støy fra aggregatet kan indikere tekniske feil eller vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales at rørskap oppgraderes med korrekt drenering, sprutdeksel og sikring av varerør.

Ventilasjonsaggregatet bør kontrolleres av fagkyndig for avklaring av støyforhold, funksjon og utbedring av kondens-/dreneringsløsning.

Varmtvannsbereder bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og påregnes utskiftet innenfor forventet levetid.

Fast tilkobling av varmepumpe anbefales.

Levetid:

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

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

EINERVEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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 entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?**Kommentar:**

Det er oversendt og fremvist dokumentasjon på samsvarserklæringer for det elektriske anlegget og arbeidene med dette. Samsvarserklæring gjelder: "Einerveien 1C, 7160 Bjugn. Utbedring feil og mangler på elanlegg. Påkobling strøm, termografering, sluttkontroll og dokumentasjon."

Selger informerer at all dokumentasjon for det elektriske anlegget foreligger og at anlegget er kontrollert og godkjent.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt. Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

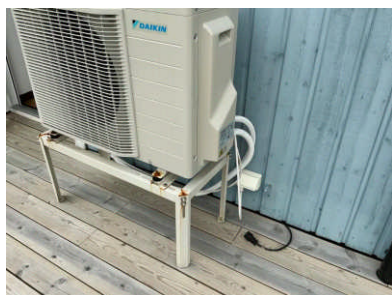
Øvrig info:

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.

Bilde

Kabler er ikke tilstrekkelig ført inn i koblingsboks. Koblingsbokser er ikke innvendig kontrollerte.



Varmepumpe er tilkoblet stikkontakt.

22**Frittstående garasje****TG 1**

EINERVEIEN 1 C - 5057/20/557/0/0/0

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:**

Frittstående garasje oppført på støpt betonggulv og murte ringmurer.

Veggkonstruksjonene er utført som bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Bygningen har saltak tekking med Aerodek takplater. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Garasjen er utstyrt med motorisert leddport fra Hörmann, isolert ytterdør samt vindu med 2-lags isolerglass.

Det er fremført strøm til bygningen. Innvendig fremstår garasjen med synlige konstruksjoner og uisolerte overflater.

Ved befaringen fremstod bygningen i normal stand uten registrerte vesentlige avvik.

Konstruksjoner og overflater bærer preg av normalt vedlikehold og bruksslitasje.

Det anbefales ordinært vedlikehold av utvendige overflater og løpende kontroll av taktekking, beslag og vannavrenning.

Bygningen fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og konstruksjonsutførelse.



Adresse

Einerveien 1C, 7160 BJUGN

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306999

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300405386

Gårdsnummer

20

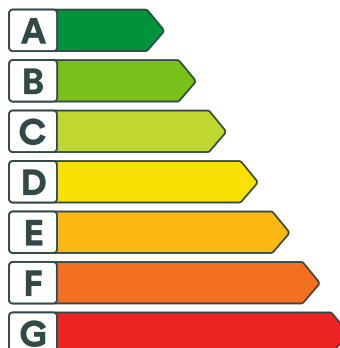
Bruksnummer

557

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

2015

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

210,0 m²

Oppvarmet bruksareal

210,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

124,83 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

126,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 471 kWh



Einerveien 1C, 7160 BJUGN



Detaljering

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



Einerveien 1C, 7160 BJUGN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

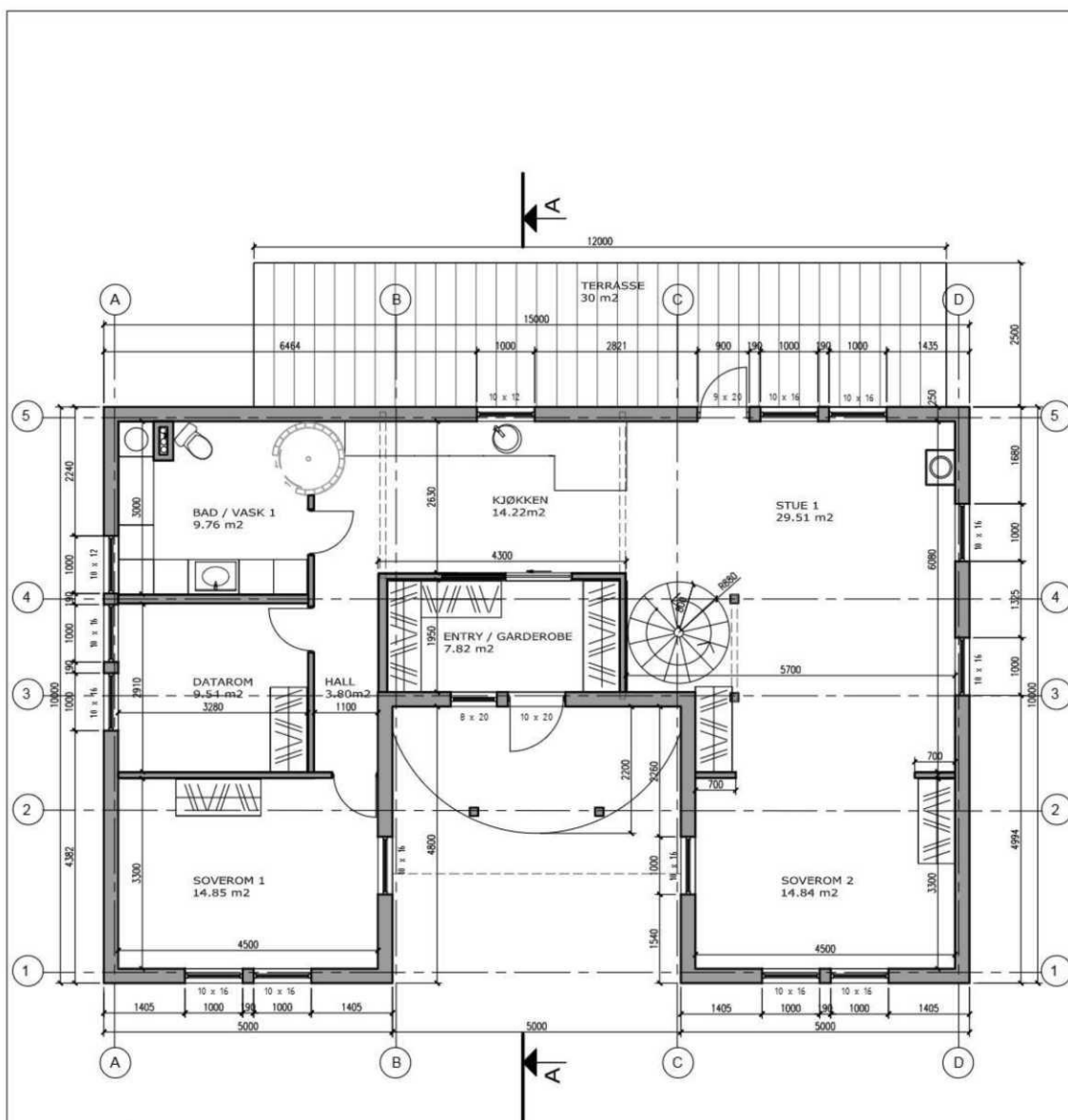


Spørsmål om energiattesten

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

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

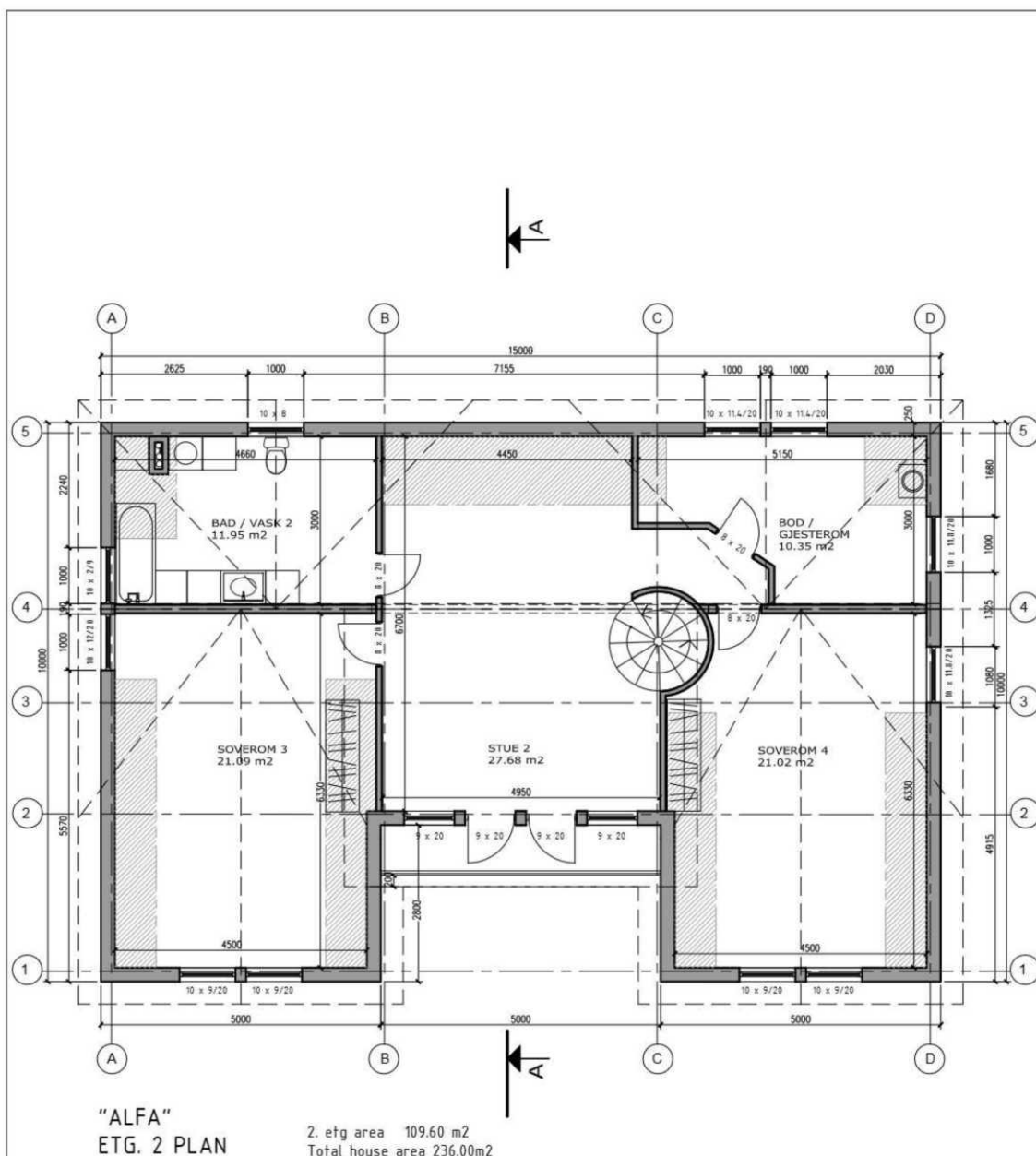
<https://www.enova.no>



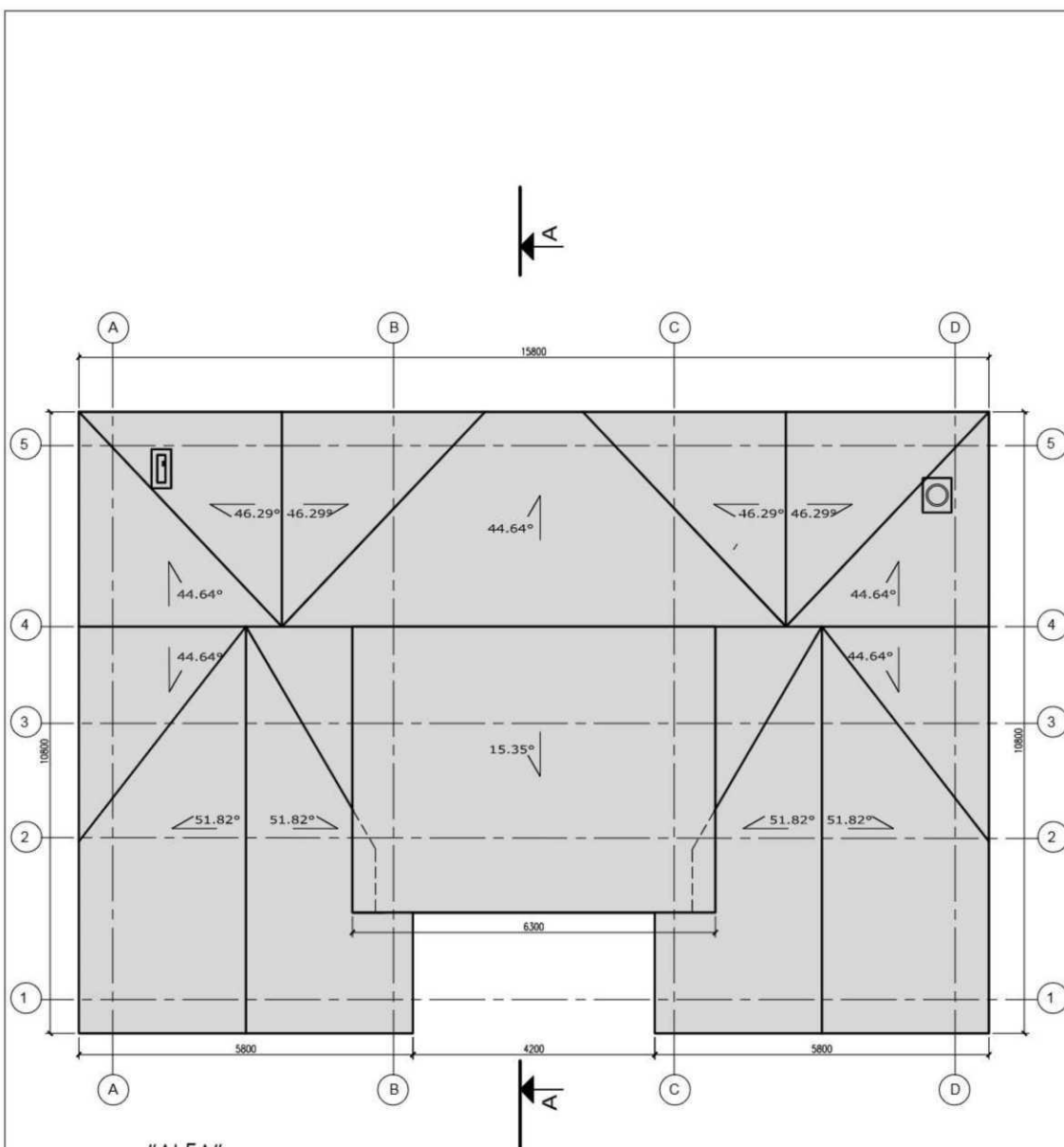
"ALFA"
ETG. 1 PLAN

1.etg area 126.4 m²
Total house area 236.0m²

Dato: 2016.12.13	Tegnet av: E.Z.	Kontroll:	Målestokk: 1:100
Prosjekt: ENEBOLIG "ALFA", BYA 236.00 m ²		Format: A4	
Tilakshaver: ELENA ZHAK			
Byggeplass: EINERVEIEN 1C			
Kommune: BJUGN			
Henvisning: PLAN 1. ETG.		Beregning:	

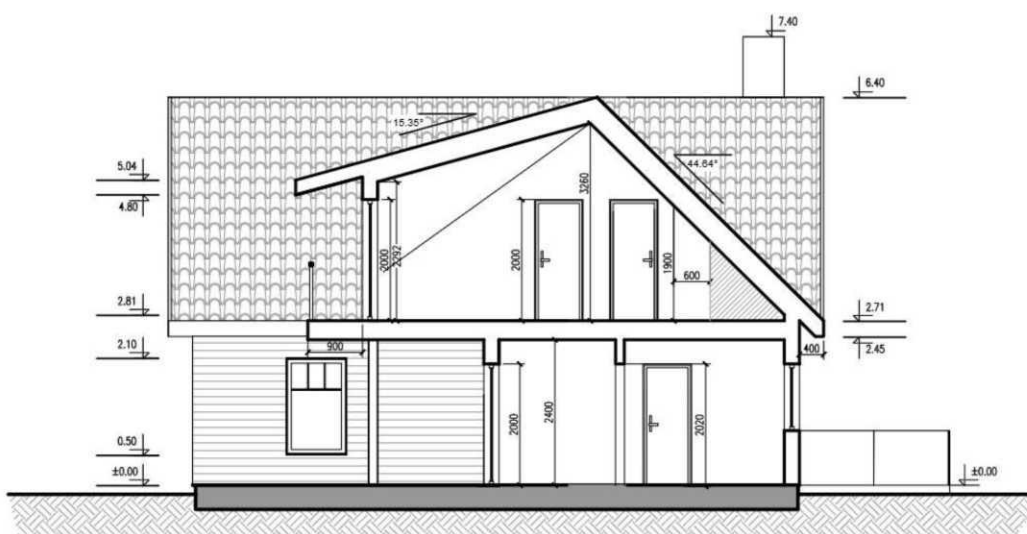


Dato:	Tegnet av:	Kontroll:	Målestokk:
2016.12.13	E.Z.		1:100
Prosjekt:		Format:	
ENEBOLIG "ALFA", BYA 236.00 m ²		A4	
Tilakshaver: ELENA ZHAK			
Byggeplass: EINERVEIEN 1C			
Kommune: BJUGN			
Henvisning:		Beregning:	
PLAN 2 ETG.			



"ALFA"
TAKET PLAN

Dato: 2016.12.13	Tegnet av: E.Z.	Kontroll:	Målestokk: 1:100
Prosjekt: ENEBOLIG "ALFA" BYA 236.00 m ²	Format: A4		
Tilakshaver: Byggeplass: Kommune:	ELENA ZHAK EINERVEIEN 1C BJUGN		
Henvising: TAKET PLAN	Beregning:		



"ALFA"
SNITT A-A

Dato: 2016.12.13	Tegnet av: E.Z.	Kontroll:	Målestokk: 1:100
Prosjekt: ENEBOLIG "ALFA", BYA 236.00 M ²	Format: A4		
Tilakshaver: Byggeplass: Kommune:	ELENA ZHAK EINERVEIEN 1C BJUGN		
Henvising: SNITT A-A	Beregning:		

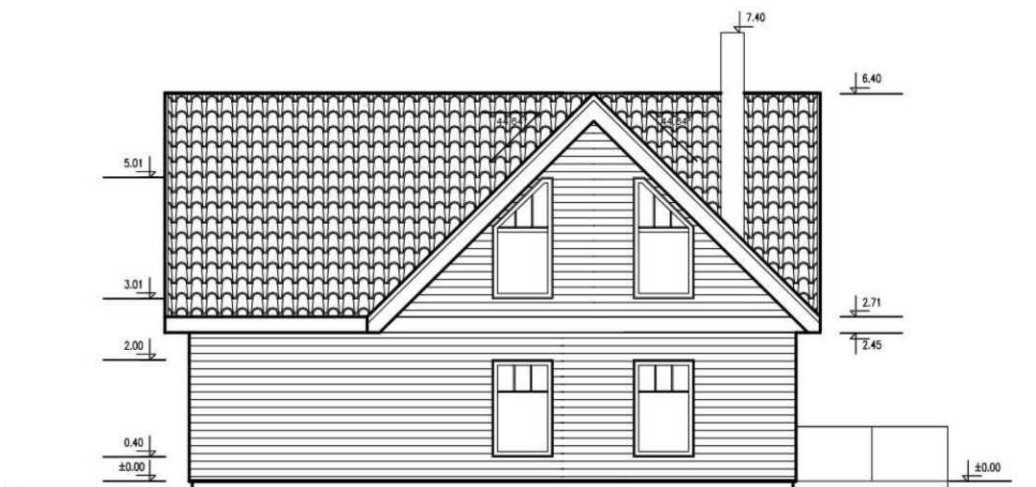


"ALFA"
FACADE A

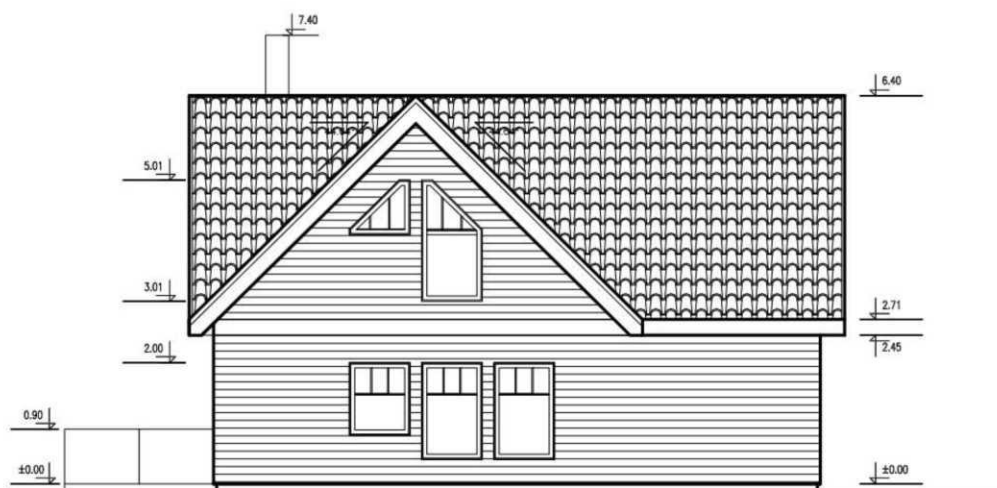


"ALFA"
FACADE C

Dato:	Tegnet av:	Kontroll:	Målestokk:
2016.12.13	E.Z.		
Prosjekt:	Format:	1:100	
ENEBOLIG "ALFA", BYA 236.00 M ²	A4		
Tilakshaver:	ELENA ZHAK		
Byggeplass:	EINERVEIEN IC		
Kommune:	BJUGN		
Henvising:	Beregning:		
FASADES A & C			

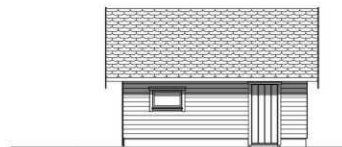
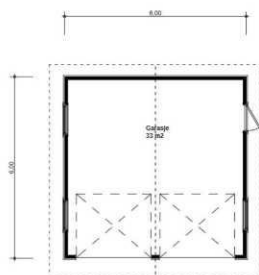
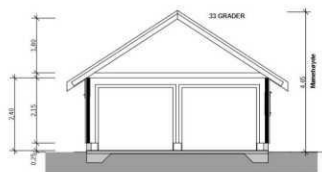


"ALFA"
FACADE B



"ALFA"
FACADE D

Dato: 2016.12.13	Tegnet av: E.Z.	Kontroll:	Målestokk: 1:100
Prosjekt: ENEBOLIG "ALFA", BYA 236.00 m ²		Format: A4	
Tilakshaver: ELENA ZHAK			
Byggeplass: EINERVEIEN 1c			
Kommune: BJUGN			
Henvising: FASADES B & D		Beregning:	



BINERVEEN 18 OG BINERVEEN 3
I BJØRN KOMMUNE
FRITTLIGGENDE GARASJE

PLAN, SNITT- OG FASADER

MAK 1:100 0 1 2 M

19-23 BYGGESAKSVÅR
04.07.2013 1913-100

SAGA HUS A.S.
Johannesveien 64 06 91846100
7053 TRONDHØM No 73881000
post@sagahus.no

 ØRLAND KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	JpID: 22/1113				
Ansvarlig søker: Saga Hus As Jonsvannsveien 64 7052 TRONDHEIM			Tiltakshaver: Ritro Da Emil Schanches gate 7 7160 BJUGN		
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Einerveien 1 C		Gårdsnr. 20	Bruksnr. 557	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Oppføring av enebolig (bygningsnr. 300405386) og garasje (bygningsnr. 300405393).					
Vedtaksdato 18.01.2022	Saksnr 22/028				
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		18.01.2022			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
	Hele tiltaket				
	☒	Følgende del av tiltaket		Bolighus, bygningsnr. 300405386	
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Montering takstige jf. brev fra Fosen brann- og redningstjenester ISK datert 22.12.2021.				01.05.2022	
Oppføring av garasje				18.01.2024	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			JA	X	NEI
Merknader:					
Sted Bjugn	Dato 18.01.2022	Stempel/underskrift Svein Erik Morseth <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr		1700	1	1700	Ritro Da

BJUGN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PRESTDALEN (B4), BOTNGÅRD

Revidert 12.04.2024 i samsvar med vedtak i kommunestyret 24.04.2007.

§ 1.

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

- A. BYGGEOMRÅDER
 - Areal for boliger
 - Areal for offentlig formål
 - Areal for allmenntilgjengelig formål
- B. TRAFIKKOMRÅDER
 - Kjøreareal
 - Gangvei/fortau
 - Parkering
- C. FRIOMRÅDER
 - Areal for turveg/leik/lysløype/akebakker

AREAL FOR BOLIGER

§ 2.

Bebyggelsen skal bestå av bolighus i 1 etasje med tilhørende anlegg. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

For boligfelt B1 kan det tillates oppføring av boliger i 2 etasjer enten som frittliggende boliger eller som sammenkjedede boliger.

Innenfor boligfelt B1 skal det avsettes et areal på minimum 500m² til felles lekeareal. Dette arealet skal fastlegges i forbindelse med utarbeidelse av egen disposisjonsskisse for arealet og før det etableres bebyggelse innenfor arealet.

§ 3.

Maksimum gesimshøyde og mønehøyde for 1 etasjes hus er henholdsvis 3,5 m og 5,5 m. Tilsvarende høyder for 2 etasjes hus er 6,0 m og 7,5 m. Gesims- og mønehøyde måles i samsvar med byggeforskriftene. Avvik fra husplassering, høyde og etasjetall (sokkel, kjeller) kan bestemmes av kommunen.

§ 4.

Garasje, boder og anlegg kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller, hvor forholdene tilsier det, oppføres som frittliggende bygninger og anlegg. Garasje og bod kan oppføres i 1 etasje med grunnflate på ikke over 35 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Endelig plassering av garasje og bod fastsettes av bygningsrådet.

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

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

§ 5.

Bygninger bør ha saltak. Bygningsrådet kan godkjenne andre typer tak, samt takvinkel over 27 grader.

AREAL FOR OFFENTLIG FORMÅL (kirke/menighetshus eller lignende)

AREAL FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL: (forsamlingshus)

§ 6.

UTGÅR

§ 7.

UTGÅR

§ 8.

UTGÅR

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.

Utkjørsel fra de enkelte boligtomter skal skje på sted markert med pil på reguleringsplanen. Fravik fra anvist adkomst, bestemmes av bygningsrådet.

I området mellom frisiktslinjen og vegformål skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

FRIOMRÅDER

§ 10.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til dette, når denne etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

FELLESBESTEMMELSER

§ 11.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger får enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innenfor områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning, skal bygningsrådet godkjenne utførelsen, høyde og farge.
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikk sikker.
- d. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen, departementets byggeforskrifter og bygningsvedtektene for Bjugn kommune.

§ 12.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 557	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	304 Botngård vest
Veiadresse:	Einerveien 1 C, gatenr 1097	Valgkrets:	4 Bjugn
	7160 Bjugn	Kirkesogn:	9050304 Bjugn
Oppdatert:	08.09.2025	Tettsted:	6571 Botngård

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Einerveien 1B	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.05.2013	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	653,5 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 verving / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/20/557	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/20/557	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.07.2014	Avgiver	5057/20/557	-752,4
	Matrikkelført:	15.07.2014	Berørt	5057/20/323	0,0
			Berørt	5057/20/563	0,0
			Berørt	5057/100/3	0,0
			Mottaker	5057/20/572	752,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.07.2013	Avgiver	5057/20/323	-1 384,7
	Matrikkelført:	30.07.2013	Berørt	5057/20/532	0,0
			Berørt	5057/20/557	0,0
			Berørt	5057/100/3	0,0
			Mottaker	5057/20/563	1 384,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2013	Avgiver	5057/20/323	-1 405,9
	Matrikkelført:	29.04.2013	Berørt	5057/100/3	0,0
			Mottaker	5057/20/557	1 405,9

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Einerveien 1 C	H0101	Bolig	218,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	136,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	11.11.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	18.01.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300405386			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		126,0		126,0				
H02			92,0		92,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Einerveien 1 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.11.2013
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300405393			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Zhak Elena

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 653,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 071 953,56	540 581,84	26,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 071 945,42	540 606,85	24,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 071 922,50	540 597,72	24,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 071 931,54	540 575,40	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 071 932,29	540 573,54	18,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-33,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 071 950,72	540 576,14	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 071 951,62	540 577,94	4,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	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.

ambita

Kommune: 5057 Ørland

Eiendom: 5057/20/557/0/0

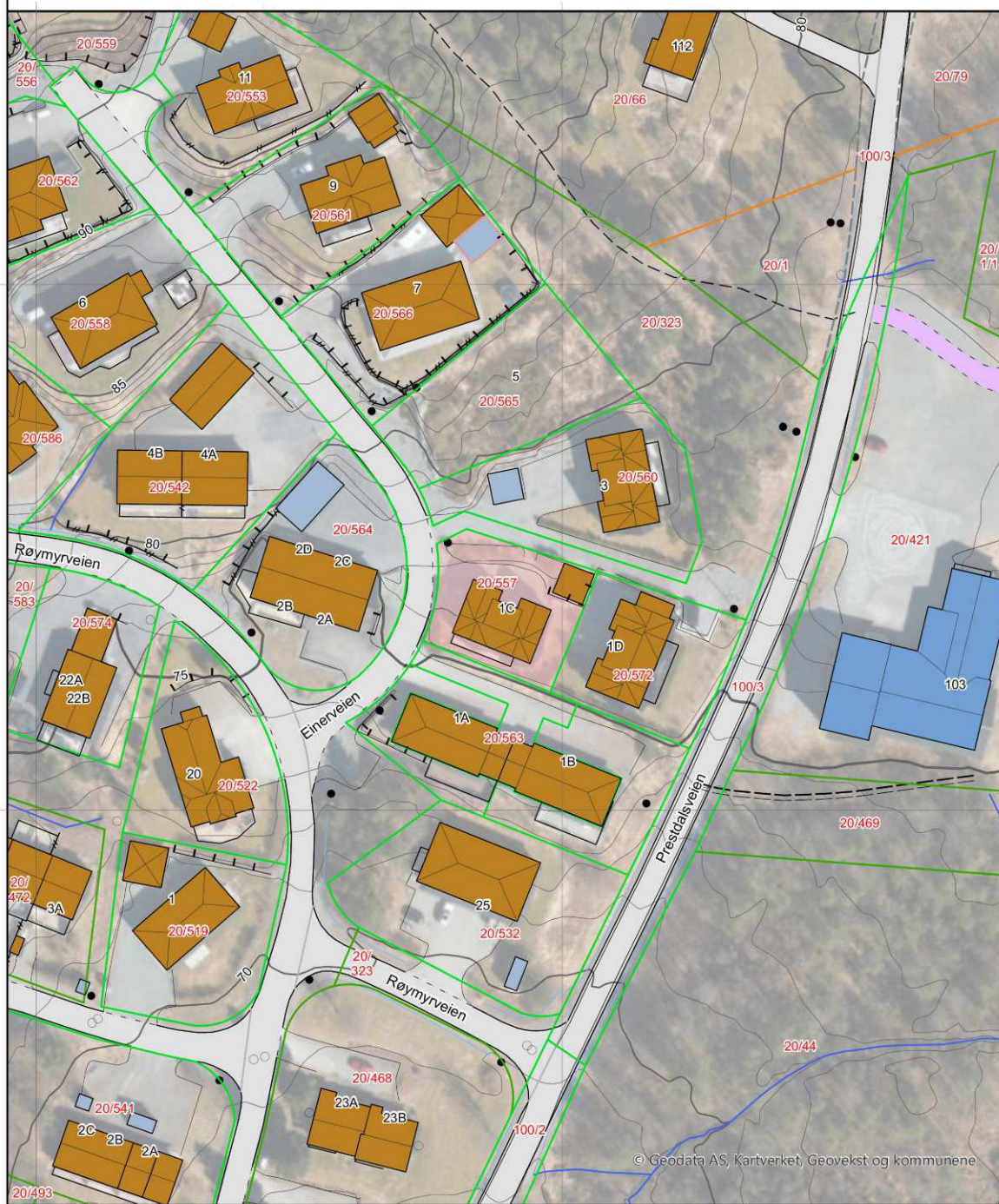
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 28.5.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/20/557/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 28.5.2026



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
-  SamferdseTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Kommune: Ørland

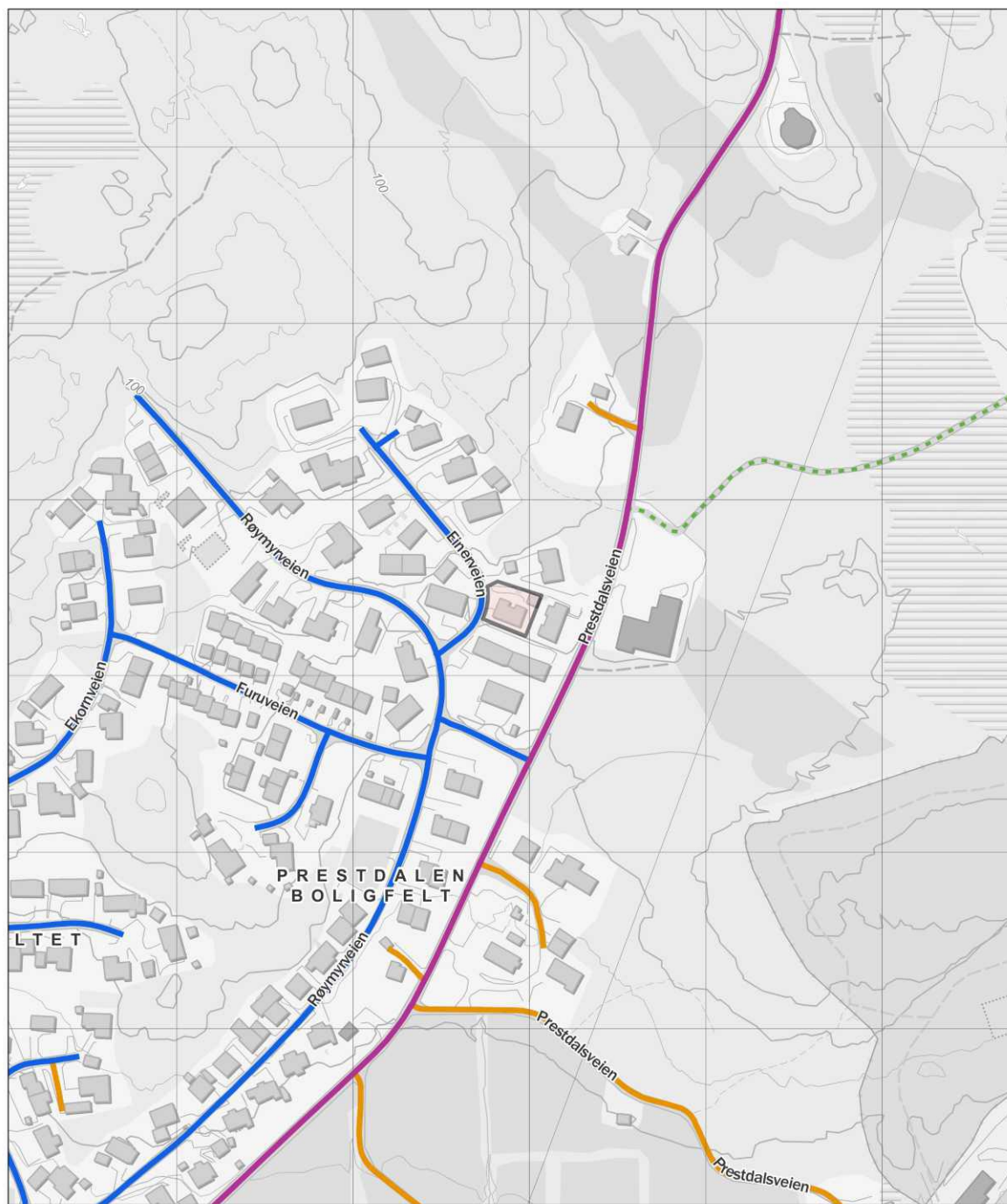
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/557/0/0

Adresse: Einerveien 1C, 7160 BJUGN



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 28/05/2026



		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 26/11202			
Ansvarlig søker: Saga Hus As Jonsvannsveien 64 7052 TRONDHEIM		Tiltakshaver: Ritro Da Emil Schanches gate 7 7160 BJUGN			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Einnerveien 1 C		Gårdsnr. 20	Bruksnr. 557	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Oppføring av enebolig og garasje					
Vedtaksdato 11.06.2026	Saksnr 26/282				
Dato for søknad om ferdigattest:		10.06.2026			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Brekstad	Dato 11.06.2026	Underskrift Svein Erik Morseth <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Kopi:
Ritro DA

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹



Reit kopi bekreftes

Innsenders navn (rekipient): <i>Elena Shak</i>	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 502288 Tinglyst: 05.06.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <i>Eiherveien 1c</i>	
Postnummer: <i>7160</i> Poststed: <i>Bjugn.</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>070273</i> Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Elena Shak</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <i>070273</i>

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>1627</i>	<i>Bjugn</i>	<i>20</i>	<i>557</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>1627</i>	<i>Bjugn</i>	<i>20</i>	<i>572</i>		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Jeg som eier av eiendom Einerveien 1c, gir rett til eiendommen Einerveien 1D å lese og ha liggende vann og avløpsledning over min eiendom (1c).
 Eier av eiendom Einerveien 1D har rett for å gjøre vedlikehold av ledninger på egne bekostninger over eiendommen 1c.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
 (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷



6. Underskrifter

Sted og dato

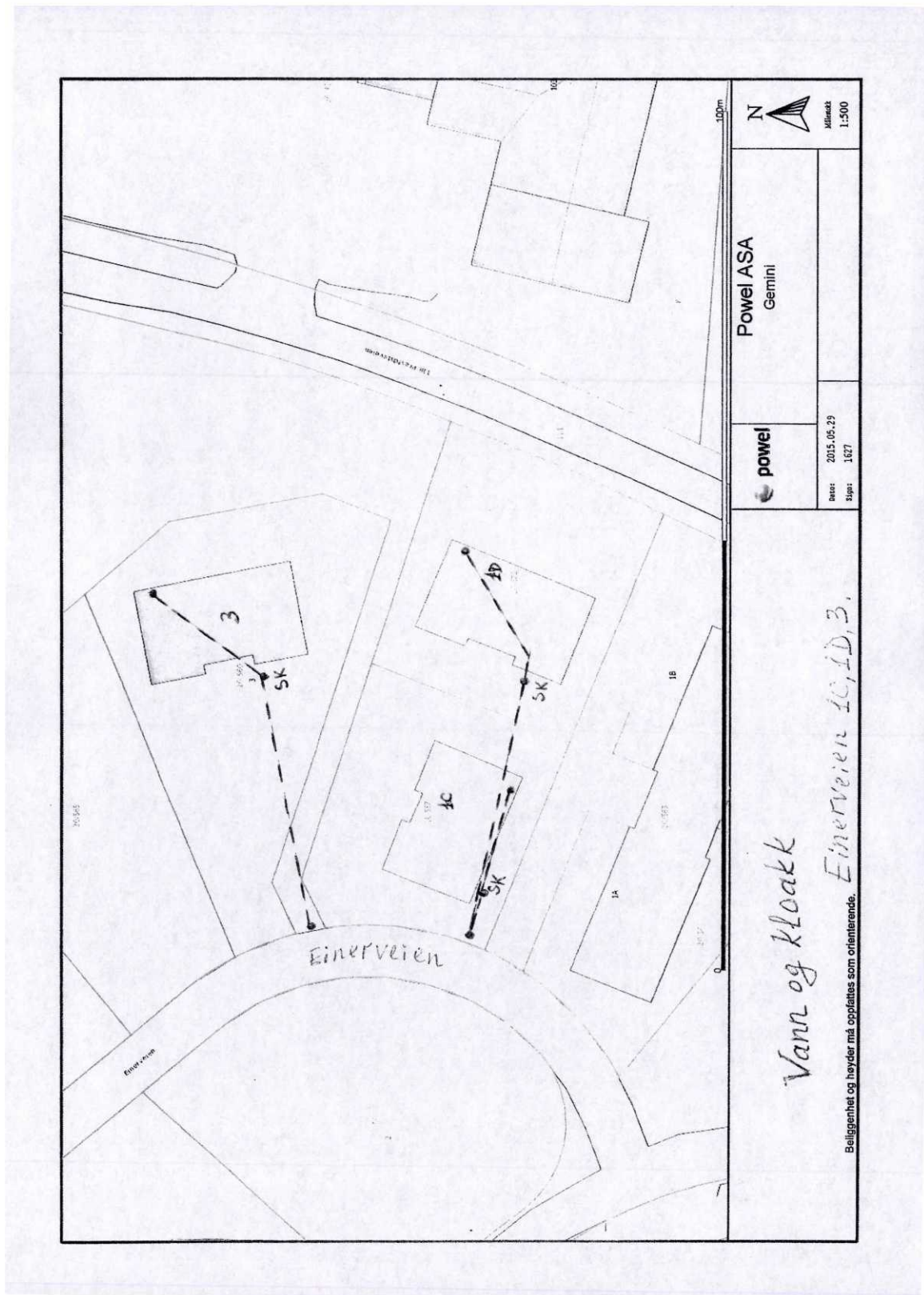
29.05.2015. Bjørn.

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Elena Lhak-

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





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.

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.

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: 69260052

Adresse: Einerveien 1 C, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 20, Bnr. 557, 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 21.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

