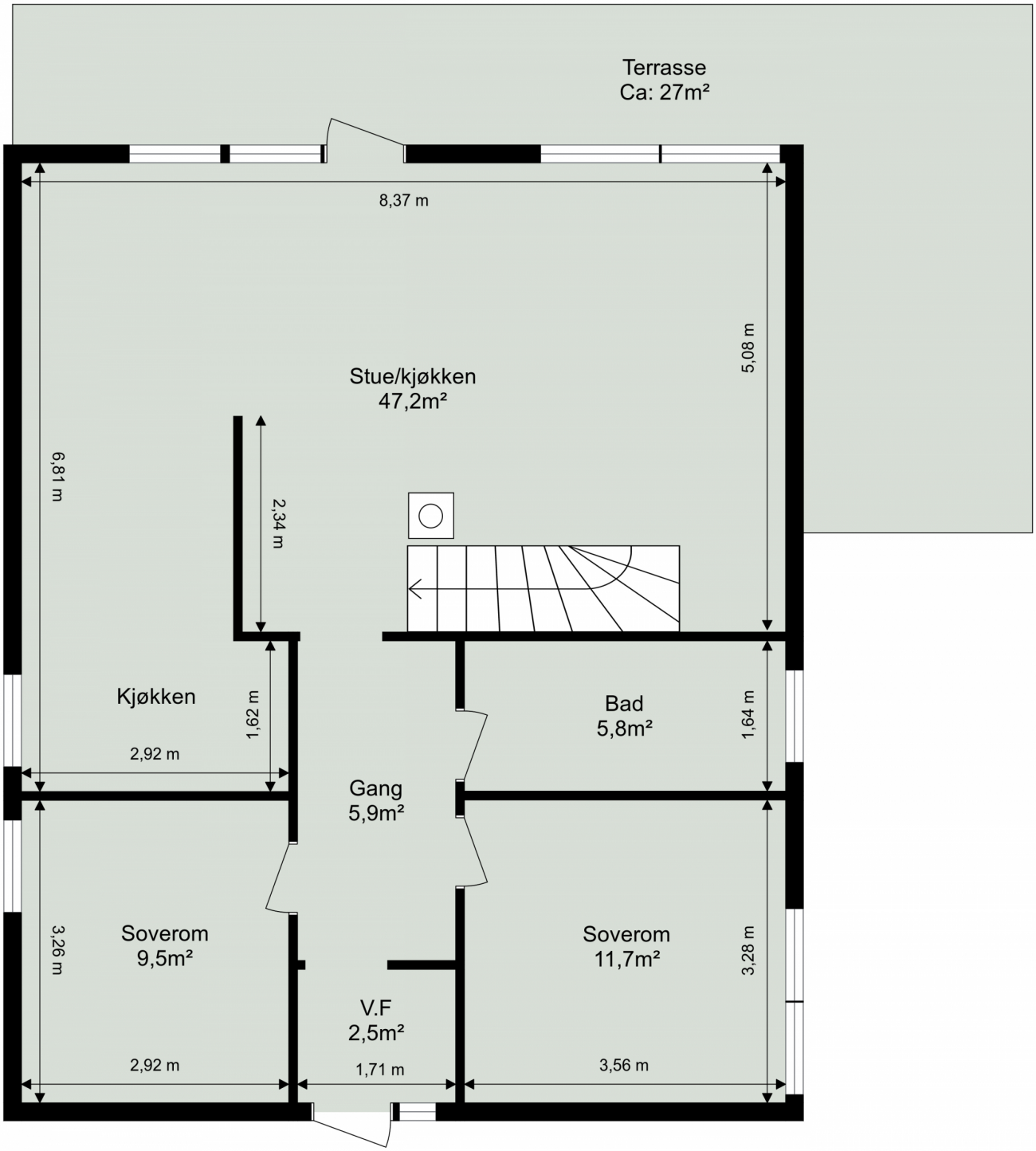
Selvlia 51

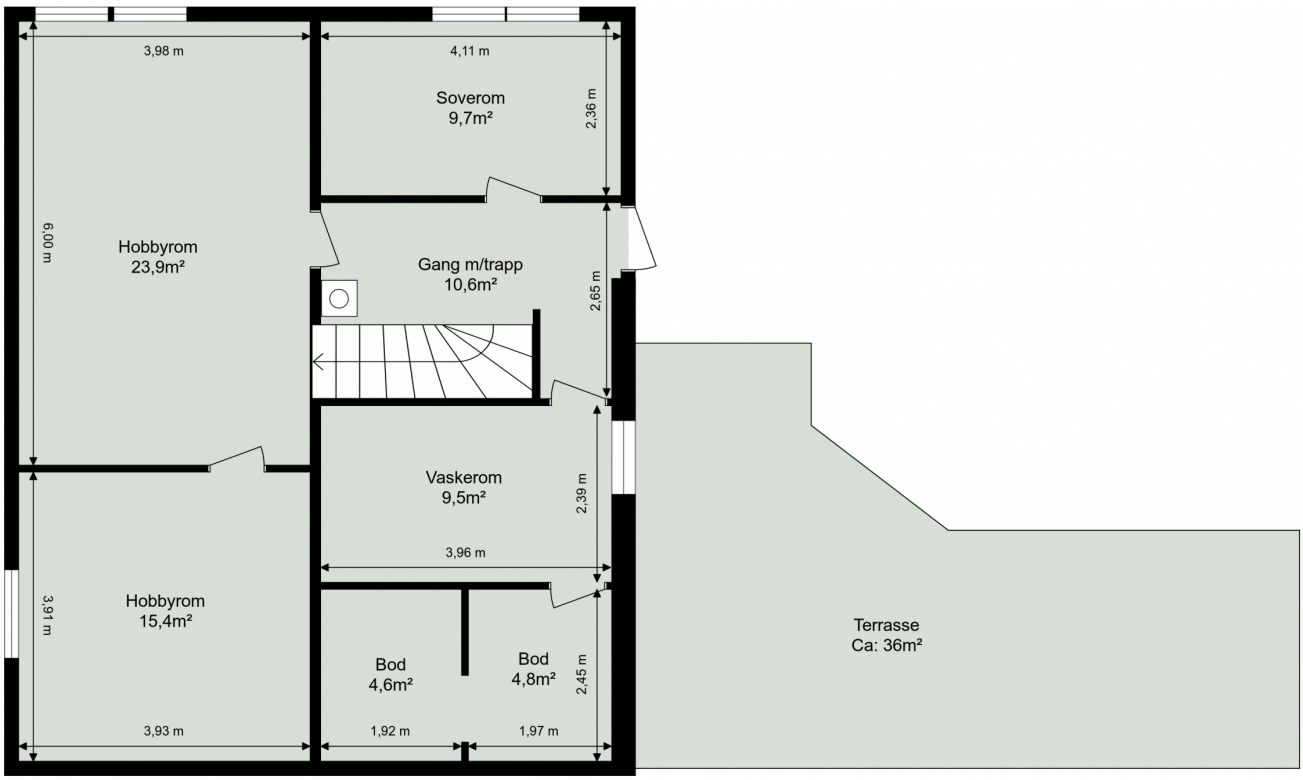
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Selvlia 51

Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	Oppdragsnr.	82250136
Addresse	Selvlia 51		
Postnr.	7318	Sted	AGDENES
Selgers navn	Bjørn Einar Skavøy		
Selgers navn	Hege Lill Skavøy		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

1568380

Våtrom

Initialer selger:
B S
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Da vaskemaskinen ble flyttet til en annen vegg på vaskerommet, ble nye rør og koblinger og kran satt opp.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dusjkabinettet på badet ble erstattet med et badekar. Eier selv tok bort dusjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet på vaskerommet ble utført av faglært, en bekjent av en nabo, som en vennetjeneste.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det svettet inn vann rundt luftehatten og inn rundt noen taksingel litt lengere bort på taket.

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

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

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

Det ble helsveist ny takpapp rundt luftehatten og det ble funnet en liten lekarsje litt lengere bort på taket, også der ble det helsveist takpapp over. Det har etter det vært tørt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En nabo som er taktekker. En vennetjeneste.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er satt inn to nye vinduer i kjeller etasjen, på vaskerommet og en bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En nabo som er snekker tok jobben, det som en vennetjeneste.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

i vår eier har vi isolert og kledd/ innredet, lagt gulv på en bod og satt inn et vindu. Det brukes i dag til hobbyrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har bygger to terrasser, begge flytende. Den ene i kroken foran huset, den andre i skråningen vedsiden av huset. Den står litt inn på kommunalgrunn, med ved muntlig avtale med kommunen, og på eget ansvar, kunne den stå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kom inn litt vann på oversiden i bakkeplan. Det har blitt gravd grøft langs muren og vannet ledes nå i hagen.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det har blitt satt opp arbeidsbenker og hyller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er litt lytt mellom bad og stue.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 06.01.2026

Signert av *Bjørn Einar Skavøy*

Signert av *Hege Lill Skavøy*

Initialer selger:
B S
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Selvlia 51

7318 AGDENES

5059/704/0/76/0/0

Rapportdato

19.01.2026

TG 0	0
TG 1	1
TG 2	12
TG 3	4
TG IU	0

Befaring utført den 12.01.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS
Innherredsveien 26
7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

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 bygningssakkyndige 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.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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 taktekking 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.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Formål

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

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

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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 befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Selvlia 51 , 7318, AGDENES

Matrikkel: 5059/704/0/76/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 1 051.20 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Bjørn Einar Skavøy, Hege Lill Skavøy

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur oppført i leca. Hovedkonstruksjonen over grunnmur oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med shingeltak. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår generelt i normalt stand iht alder forutom på bad hvor det må påregnes strakstiltak for å oppnå krav til tett våtrom. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Markterrasser oppført i perioden 2018-2019. - Varmepumpe fra 2020. - Kjøkken er ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2017.

Øvrig informasjon om oppdraget

Garasje og utvendig bod er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

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. Veggarealetmellom 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.

Etasje 1			
BRA-i 85 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 27 m^2
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Sokkel			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 36 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, vaskerom, to hobbyrom, to boder og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Garasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 28 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Frittstående bod			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Sum areal			
BRA-i 167 m^2	**BRA-e** 33 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 63 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 200 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført av lecastein. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. TG 2 settes for alder. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Drenering: Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble avdekket stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger på fritt eksponert murvegg noe som er tegn på fuktvandring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/fuktsikring har funksjonssvikt/begrenset effekt. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på fritt eksponerte murflater på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det ble ved fuktsøk via hulltaking i organisk materiale indikert forhøyede fuktverdier i tvilsområde i nedre del av vegger noe som kan være tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning fra byggeåret. Ved visuell kontroll av kledningen anmerkes det at omramminger rundt vindu er plassert for nærme beslag dette er uheldig med tanke på fuktopptrekk med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det noe tørkesprekkede og skadde bord slik at utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG 2 settes for alder/slitasje. Det må påregnes noe utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Varierende alder og tilstand på vinduer og dører i boligen. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer på eldre vindu. Løpende observasjoner anbefales. Det bemerkes stedvis manglende ferdigstilling av omramminger på innsiden av enkelte vinduer. Ytterdører og balkongdør. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør fremstår med elde og slitasje. TG2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Veranda/terrasser: Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer noe preg av manglende vedlikehold. TG 2 settes for alder og slitasje.

Taktekking og beslag: Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da det deler av tekkingen var snødekt på befaringsdagen. Det er foretatt en visuell kontroll i fra bakkenivå. Taket er tekket med pappshingel. Det anmerkes mosegrodd tak dette er uheldig da mose gror fast inn og under pappshingelen. Mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Som tidligere nevnt ble det ved visuell kontroll av kaldloft registrert fuktmerker, disse opplyses av selger å være lekkasjer som er utbedret lokalt. Ved tilfeldigvalgte stikktakninger med fuktsøker ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier i selve takkonstruksjonen. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og for påviste avvik. En snarlig opgradering av tekkingen anbefales.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plastmateriale. Slike systemer har en begrenset levetid,. Over tid påvirkes materialet av UV-stråling, temperatursvingninger og mekanisk belastning, noe som fører til at plasten blir sprø og mister fleksibilitet. Ved visuell kontroll registreres endel missfarging og generell elde. TG 2 settes for alder/slitasje.

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Vaskerom: Det gjøres oppmerksom på at kontrollen var begrenset da det var lagret endel gjenstander i rommet samt at det var lagt flytende dekke over gulv. Vaskerom har epoxy på gulv, malte veggplater dels tapet på vegg. Takplater i himling. Det registreres stevdise sprekker i epoxy i overgang gulv og vegg. Innehar røropplegg for vaskemaskin, servantinnredning og gulvmontert toalett. Toalett er ikke tilfredsstillende festet. Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte i dørkarm. Det er etablert plastsluk i gulvet, ved nivvelering med krysslaser registreres det en høydeforskjell på 13 mm. Dørterskel er hevet å det vurderes at eventuelle lekkasjevann når sluk før tilstøtende rom. Rommet vurderes generelt å fungere til dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder/slitasje på rommets fuktsikring.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. TG 2 settes for alder/slitasje.

VVS: Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det registreres feil på avtrekksanlegget, utbedring av ventilasjonsanlegget må påregnes. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

4 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Takkonstruksjon: Adkomst til kaldloft er via loftluke med stige. Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført med w-takstoler fra byggeåret. Ved visuell kontroll av kaldloftet registreres det stedvis fuktmerker på bordtaksbord rundt rørgjennomføringer. Ved fuktsøk på tilfeldigvalgte steder ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på taktro på befaringsdagen. Selger opplyser at fuktmerker stammer fra tidligere lekkasje som er lokalt utbedret. Ved visuell kontroll i himling mot bad/stue registreres det kondens og fuktmerker, ved fuktsøk i dette område ble det indikert forhøyede fuktverdier som følge av tidligere utett tekking. Kaldloft ventileres via raftekasser det bemerkes at isolasjonen ute i raftekasse stedvis tetter for lufting videre nevnes det at det ikke er etablert gjennomstrømningsventiler på gavelvegger. Manglende isolering av lufterør for kloakk observeres. Mangelfull isolasjon i bjelkelag observeres. Påviste avvik er uheldig og kan medføre tidvis kondensering med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det noe avføring fra mus. TG 3 settes da det registreres følgeskader over himling på bad. Utbedring av underliggende himling på bad/stue må påregnes. Videre anbefales det ytterligere undersøkelser og overvåking over tid med tanke på selve tekkingen. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for utbedring av himling på bad.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Takplater har synlige svellinger. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ingen tegn til membran i rommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
06.01.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Etasje 1:
- Ifølge byggetegninger er det tegnet inn dør via gang og inn til kjøkken, denne er idag kledd igjen. Øvrige rom samsvarer uten vesentlige avvik.

Sokkel:
- Byggetegninger samsvarer med dagens utforming uten vesentlige avvik.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 10.05.84.

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

Type fundament/grunnmur:
Blokker, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Stedvis riss/sprekker observeres.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av lecastein. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng.

Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 settes for alder. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Boligen ligger i skrånet terreng med helling mot mur fra overside, helling fra grunnmur på sidene og bakside. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Tilkoblet oppstikk fra grunn.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble avdekket stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger på fritt eksponert murvegg noe som er tegn på fuktvandring.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/fuktsikring har funksjonssvikt/begrenset effekt.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Levetid:

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

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig saltutslag observeres på fritt eksponerte murflater.

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

Kommentar:
Instrumentet angir 7% til 16,9% som tørt, og verdier fra 17% til 19,9% som tvilsområde, mens verdier fra 20% til 28% som våte. instrumentet gir også verdier utover 28%, men disse er å anse som relative verdier. I dette tilfellet ble det målt 18,3% som er i tvilsområde. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Klaffventiler på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på fritt eksponerte murflater på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Det ble ved fuktsøk via hulltaking i organisk materiale indikert forhøyede fuktverdier i tvilsområde i nedre del av vegger noe som kan være tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring.

TG 2 settes pga. ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ytterligere undersøkelser og jevnlig overvåking anbefales.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Bilde



Bilde av fuktsøk hvor det ble avdekket forhøyede fuktverdier i tvilsområde.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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:
Noe tørkesprekker observeres stedvis på kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Noe råteskadet kledning observeres.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning fra byggeåret. Ved visuell kontroll av kledningen anmerkes det at omramminger rundt vindu er plassert for nærme beslag dette er uheldig med tanke på fuktopptrekk med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det noe tørkesprekkede og skadde bord slik at utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

TG 2 settes for alder/slitasje. Det må påregnes noe utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

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.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Heltre ytterdør
Laminert ytterdør
Balkongdør med 2-lags glass
Innvendige dører av finert utførelse og såkalte lettdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1984, 1992, 2015, 2017 og 2021.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Varierende alder og tilstand på vinduer og dører i boligen. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer på eldre vindu. Løpende observasjoner anbefales. Det bemerkes stedvis manglende ferdigstilling av omramminger på innsiden av enkelte vinduer.

Ytterdører og balkongdør. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ytterdør fremstår med elde og slitasje.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på eldre vinduer/dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

8 Veranda/terrasser

TG 2

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

Type:
Veranda/terrasser

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Noe skjevheter observeres på veranda

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk ble målt til å være 98 cm, dagen krav er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer noe preg av manglende vedlikehold.

TG 2 settes for alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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:
Kaldloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Adkomst til kaldloft er via loftluke med stige. Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført med w-takstoler fra byggeåret. Ved visuell kontroll av kaldloftet registreres det stedvis fuktmerker på bordtaksbord rundt rørgjennomføringer. Ved fuktsøk på tilfeldigvalgte steder ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på taktro på befaringsdagen. Selger opplyser at fuktmerker stammer fra tidligere lekkasje som er lokalt utbedret. Ved visuell kontroll i himling mot bad/stue registreres det kondens og fuktmerker, ved fuktsøk i dette område ble det indikert forhøyede fuktverdier som følge av tidligere utett tekking.

Kaldloft ventileres via raftekasser det bemerkes at isolasjonen ute i raftekasse stedvis tetter for lufting videre nevnes det at det ikke er etablert gjennomstrømningsventiler på gavelvegger. Manglende isolering av lufterør for kloakk observeres. Mangelfull isolasjon i bjelkelag observeres. Påviste avvik er uheldig og kan medføre tidvis kondensering med påfølgende skadeutvikling. Videre registreres det noe avføring fra mus.

TG 3 settes da det registreres følgeskader over himling på bad. Utbedring av underliggende himling på bad/stue må påregnes. Videre anbefales det ytterligere undersøkelser og overvåking over tid med tanke på selve tekkingen. Kostnadsestimat er sjablongmessig beregnet for utbedring av himling på bad.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bilder



Bilde av fuktsøk over himling på bad.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun små utbedringer ifm lekkasje.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takshingel

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

Kommentar:
Eldre sokkelbeslag fra byggeåret. Synlige rustdannelser observeres.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Vindskier bærer noe preg av etterslep på vedlikehold.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da det deler av tekkingen var snødekt på befaringsdagen. Det er foretatt en visuell kontroll i fra bakkenivå. Taket er tekket med pappshingel. Det anmerkes mosegrodd tak dette er uheldig da mose gror fast inn og under pappshingelen. Mose holder på fuktigheten og kan gi frostspreng når kulden setter inn med påfølgende slitasje. Som tidligere nevnt ble det ved visuell kontroll av kaldloft registrert fuktmerker, disse opplyses av selger å være lekkasjer som er utbedret lokalt. Ved tilfeldigvalgte stikktakninger med fuktsøker ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier i selve takkonstruksjonen.

TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og for påviste avvik. En snarlig opgradering av tekkingen anbefales.

Levetid:

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Bilde



Bilde av fuktsøk i selve takkonstruksjonen.



Snødekt tekking.

11 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:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastmateriale. Slike systemer har en begrenset levetid,. Over tid påvirkes materialet av UV-stråling, temperatursvingninger og mekanisk belastning, noe som fører til at plasten blir sprø og mister fleksibilitet. Ved visuell kontroll registreres endel missfarging og generell elde.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
En gjennomgang av renner og nedløp anbefales.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

12 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009, ukjent omfang av dette.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at vindu er plassert i det som betraktes som våtsone. Det registreres manglende membran tettesjikt i overgang sokkelflis og flis på vegg. Noe riss i flisfuger observeres. Svellinger i takplater observeres.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm. Totalt ble det målt 11 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Dørterskel er hevet å det vurderes at eventuelle lekkasjevann når sluk før tilstøtende rom.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Takplater har synlige svellinger. Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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 et plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til membran eller mansjett i sluket. Manglende membran/tettesjikt observeres.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det er ingen tegn til membran i rommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørblad. Avtrekk fungerte dårlig.

Sanitærutstyr:
Badekar, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da det ble avdekket svikt på annen måte.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3

Kommentar:
Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
En oppgradering av badet er påregnelig.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

13 Piper / ildsteder

TG 1

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:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Ildsted er plassert på stue i 1 etasje, sotluke i sokkel. Selger opplyser at det ble foretatt inspeksjon i 2025 av det lokale feievesenet uten at det ble påvist avvik.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

14 Trapp

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 sokkeletasje til 1. etasje.

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

Kommentar:
Lukket trapp av tre fra byggeåret. Rekkverk er for lavt, manglende håndløper på en side. Lysåpninger i rekkverk er for store videre registreres det manglende sikkerhetslist under trinn. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen var begrenset da det var lagret endel gjenstander i rommet samt at det var lagt flytende dekke over gulv. Vaskerom har epoxy på gulv, malte veggplater dels tapet på vegg. Takplater i himling. Det registreres stevdise sprekker i epoxy i overgang gulv og vegg. Innehar røropplegg for vaskemaskin, servantinnredning og gulvmontert toalett. Toalett er ikke tilfredsstillende festet.

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Rommet ventileres via naturlig avtrekk, tilluft via luftespalte i dørkarm. Det er etablert plastsluk i gulvet, ved nivvelering med krysslaser registreres det en høydeforskjell på 13 mm. Dørterskel er hevet å det vurderes at eventuelle lekkasjevann når sluk før tilstøtende rom.

Rommet vurderes generelt å fungere til dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett.

TG 2 er gitt i bakgrunn av alder/slitasje på rommets fuktsikring.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

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

Kommentar:
Noe svellinger observeres stedvis på innredningen. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

TG 2 settes for alder/slitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det er etablert stengekran for utvendig vannkran, vanntilførsel er skiftet. Blandebatteri på kjøkken, bad og vaskerom er skiftet ut. Når og hvor mye som er utført er ukjent for undertegnede.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Bereder er plassert på vaskerom. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er fra byggeåret og rommer 144 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det registreres feil på avtrekksanlegget, utbedring av ventilasjonsanlegget må påregnes.

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

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

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bereder har passert normal forventet levetid og anbefales skiftes ut.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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 sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger kun samsvarserklæring på målerbytte datert 2018.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Manglende dokumentasjon på anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer kan gå når flere apparater går samtidig.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert før2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

Øvrig info:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Bilde



Bilde av sikringskap.

19 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Ja, denne er på 6 kg. Denne er over ti år, anbefales skiftes ut.

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

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

SELVLIA 51 - 5059/704/0/76/0/0

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
SELVLIA, 7377 MØLNBUKT			4/76	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIGBYGG	08.03.83	27.04.83	70/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ODD STENDAHL		7370 SELBEKKEN		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
ORKLA S-LAG AVD. SYSTEMHUS		7300 ORKANGER		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
IVAR FANDREM (arbeider over grunnmur)		7300 ORKANGER		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

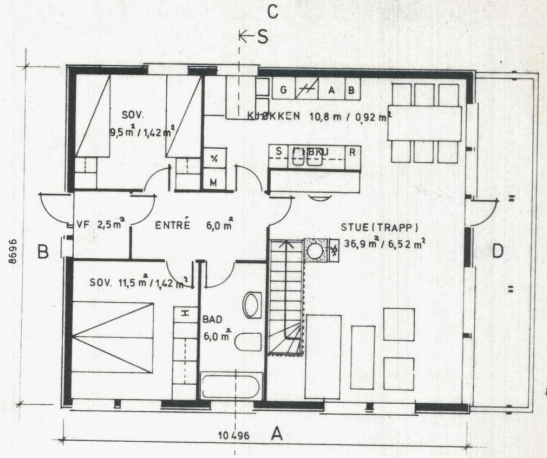
Boligen er oppført i samsvar med godkjente tegninger.
Utvendig pussing av pipe gjenstår.
Fylling og planering med fall fra huset gjenstår.

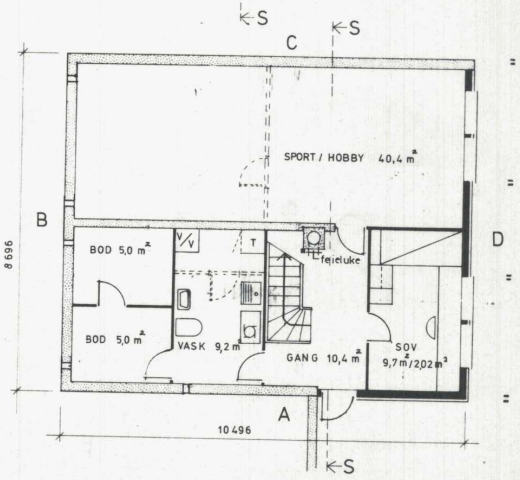
Sted og dato		Stempel
SELBEKKEN	10.05.84.	Underskrift

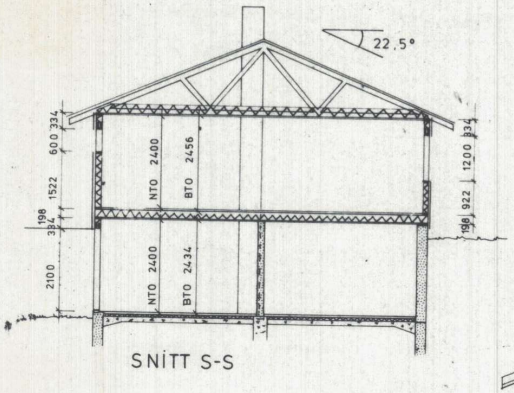
Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

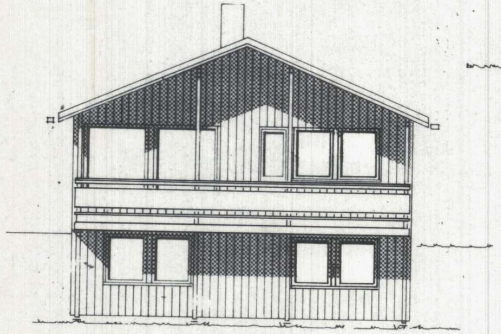
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



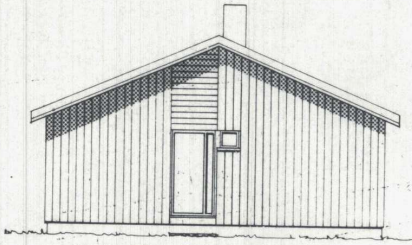




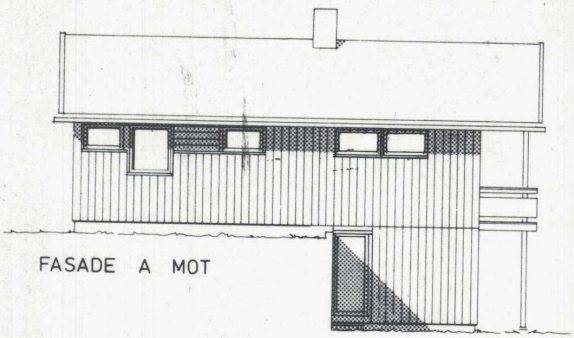
SNITT S-S



FASADE D MOT



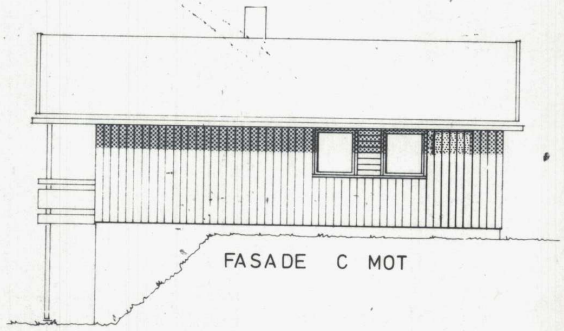
FASADE B MOT



FASADE A MOT

BRA: 01. 8,35 × 10,15 = 84,75
≈ 85 m²

U1 8,15 × 10,05 = 81,91
≈ 82 m²



FASADE C MOT

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S Systemhus ikke medvirker i.

Bruttoareal 91,3 m²
Leieareal 98,0 m²

HUSBANKENS REG.NR: 001-80

Undertegnede takstmann bevitner at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger

Sted Navn

Dato Navn

Byggherre ODD STENDAL
G nr Br nr
Byggested TOMT NR 11, SELVLIA
Kommune AGDENES

PLANER, SNITT og FASADER

BAKKE SERIE III

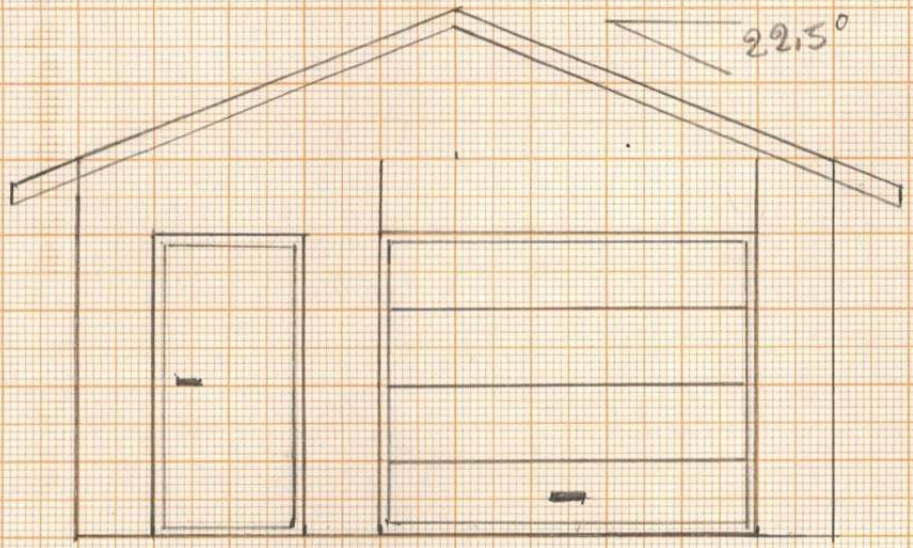
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ (081) 27655

REV. 10.2.-83 i.f.
REV. 14.12.81. SH.
TEGN: 11-7-79 AK
MÅL: 1:100

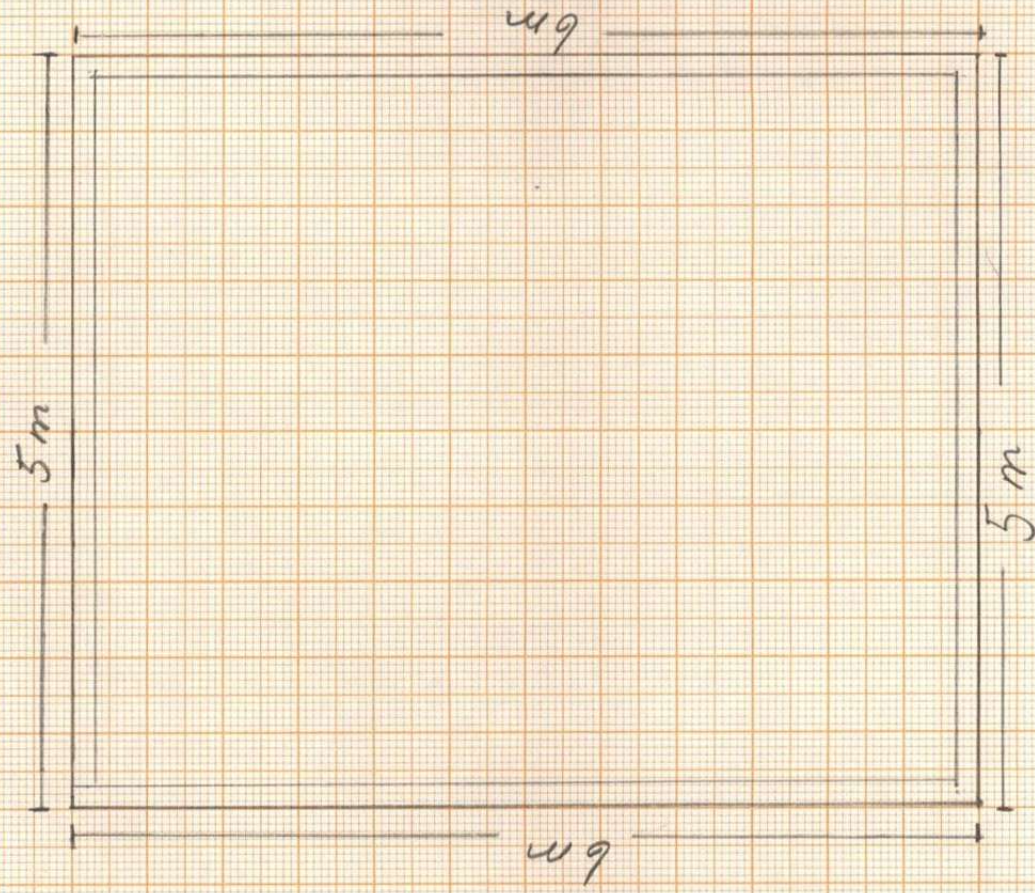
009 +

BRA: 5,66 × 4,66 = 26,38 m²

≈ 26 m²



FASADE MOT ØST



579

DAGBOK NR. 01398 | DAGBOKFØRT 20.02.83
ORKDAL SORENSKRIVEREMBETE

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr. 4, bnr. 76 Selvlia 11	Agdenes

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Agdenes kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Odd Stendahl	18 05 55 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 43.769,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Overdragelsessummen, kr. 43.769,-, betales kontant mot skjøte. Tilknytningsavgift og årsavgift for kommunal hovedkloakk og vannverk kommer i tillegg.
2. Kommunen har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde ledninger for vann, avløp og elektrisitet over tomten.
3. Erstatninger for skader i forbindelse med legging og vedlikehold av ledningene er kommunen uvedkommende.
4. Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.
5. Innen 1 år fra tildelingstidspunktet må kjøperen kunne vise til reelle byggeplaner (søknad om byggetillatelse/finansiering). Innen 2 år fra tildelingstidspunktet må byggearbeidet være igangsatt, ellers faller tilsagnet bort og tomten går tilbake til kommunen.

Vedtas. Odd Stendahl

Odd Stendahl

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78

520

Fortsatt

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

☐ Jeg er ugift.

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

Selbekken
Sted

Agdenes Kommune

22-2-83
Dato

Jens G. Singstad
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Magne Mordnning
Vitneunderskrift

Svein Hegg
Vitneunderskrift

MAGNE MORØNNING
Gjentas med blokkbokstaver

SVEIN HEGG
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

647

DAGBOK NR. 08174 | DAGBOKFØRT 09.11.79 ORKDAL SORENSKRIVEREMBETE

fom-tom

DAGBOK NR. 08263 | DAGBOKFØRT 09.11.79 ORKDAL SORENSKRIVEREMBETE

A 118

Erklæring om avståelse av grunn m.v.

Undertegnede eiere av nedenfor nevnte eiendommer avstår med dette grunn til ledninger m.v. til Ytre Agdenes Vassverk A/L uten vederlag på følgende vilkår.

1. Avståelsen omfatter grunn til nyanlegg, vedlikehold og eventuell utvidelse av anlegget.
   Videre rett til kjøring og transport av maskiner og materialer til anlegget.

2. Grunneierne skal ha rett til erstatning for jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeid o.l., bl.a. ved sprengning, flytting av gjerder m.v.

3. Grunneierne kan få linjen påvist i marken på forhånd, men linjen kan etter påvisning flyttes i noen grad dersom vassverket finner det nødvendig og eiendommen ikke ved endringen påføres nevneverdig større skader eller ulemper enn etter den opprinnelige påviste linje.

4. Private vassledninger, kloakkledninger og drensgrøfter, som må omlegges eller krysses på grunn av vassverket, skal vedlikeholdes av grunneieren, men vassverket skal sørge for forsvarlig skjøting av kuttede ledninger.

Gjelder følgende eiendommer i Agdenes:

Mølnbugt	31.8.79	gnr 10/27 og 32	Olderen-Sørli	Kjell Gremstad
Selva	"	" 10/53	Nordtun	Torbjørn Eidem
Trondheim	21.9.79	" 10/20	Rydningen	Liv K. Tetlie
Mølnbugt	15.9.79	" 10/19	Fremstad	Arne Fremstad
Tr.heim	22.9.79	" 10/12	Vestgaard	Bjørnhild Tystad
Mølnbugt	12.9.79	" 10/10	Fremstad	Hilmar Fremstad
"	31.8.79	" 10/9	Fremstad	Anton K. Fremstad
"	6.9.79	" 10/8	Volden	Ole A Volden
"	30.8.79	" 10/7	Fremstad	Yngvar Alstad
"	31.8.79	" 10/6	Myren	Arnold Fremstad
"	25.9.79	" 10/5	Østgaard	Sigurd Østgaard
"	8.9.79	" 10/3	Nordgård	Tora Nordgård
"	28.9.79	" 10/2	Nordgård	Harald Nordgård
"	10.9.79	" 10/58	Nordhaug	Egil Aarstein
"	2.9.79	" 10/49	Trollhaugen	Erling Volden
"	24.9.79	" 10/47	Osland 3	Alf Strand
"	14.9.79	" 10/45	Haugly	Ingeborg Ydstie
"	31.8.79	" 10/38	Heimtun	Torleif Meier
udatert		" 10/35	Sollyst	Martin Nordgård
Mølnbugt	30.8.79	" 10/34	Korsveien	Åsm. Rabben
"	5.9.79	" 10/28	Åslund	Jorun Øyan
"	31.8.79	" 10/1	Skaret	Omfred Meier
"	24.9.79	" 9/1	Møllen	Sigurd Møllen
"	29.9.79	" 6/24	Gulhaugen	Thomas Angell Vatn

648.

Mølnbugt	25.9.79	gnr	6/22	Soltun	Kolbjørn Østgård
Selva	31.8.79	"	6/20	Nordtun	Peder Brevik
udatert		"	6/17	Kleiva	Sverre Vatn
Mølnbugt	16.9.79	"	6/16	Austmark	Anny Østmark (Marit Volden)
"	26/9.79	"	6/11	Solvang	Erling Svorkmo
"	30.9.79	"	6/7	Berg	Leif Berg
Dombås	3.9.79	"	6/5	Vatn	Magnar Vatn
Mølnbugt	27.9.79	"	6/4 og 6	Vatne	Johan P Vatn
"	18.9.79	"	6/2	Gjørrestolen	Ottar Jørrestol
	31.8.79	"	5/29	Furubakken	Elisabet og Fridtjof Gosse
Selva	8.9.79	"	5/26	Vestheim	T Johansen
Tr.heim	2.10.79	"	5/24	Nordheim	Jarle Danielsen
Selva	26.9.79	"	5/22	Åsen	Arne Brevik
Mølnbugt	30æ9.79	"	5/18	Nyheim	Olaf Brevik
Selva	8.9.79	"	5/17	Nyheim	Harry Moen
Mølnbugt	25.9.79	"	5/14	Lysheim Nordre	Harald Lystad
Selva	1.9.79	"	5/10	Nygård	Sivert Selvli
Mølnbugt	31.8.79	"	5/8	Lystad	Johan Myhre
"	31.8.79	"	5/7	Lystad	Anton Lystad
"	31.8.79	"	5/6	Lystad	Lars Fremstad
"	4.9.79	"	5/5	Søndre Brevik	Sverre Brevik
Selbekken	25.9.79	"	5/4 og 20	Lysheim	Agdenes kommune
Mølnbugt	31.8.79	"	5/2 og 3	Braa	Anders Braa
"	31.8.79	"	5/1	Lystad	Edv. Lystad
Selva	24.9.79	"	4/58	Heimro	Sverre og Sonja Winther
"	25.9.79	"	4/48	Strandløkk	Oddvar Haarberg
"	31.8.79	"	4/46	Sentrum	John S Værnes
"	24.9.79	"	4/44	Ramro	Bergljot Haarberg
"	15.9.79	"	4/43	Fjordgløtt	Håkon Winther
"	31.8.79	"	4/41	Nesheim	Leif Selvnes
"	10.9.79	"	4/49	Åsplund	Einar Stendahl
Tr.heim	10.10.79	"	3/7,4/4,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,og 38 h.h.v., Selvbukta II, Tinden, Skreafeltet, Hyllmyrfeltet, Nordstrand II, Tetlitomta, Selvbukta I, Selvbukta IV, Nordstrand III, Nordli, Sel leiret, Selvbukta I, Nordli I, Middagsskarsmyren og Solbakken		Torstein Erbo
Selva	10.9.79	"	4/23	Soltun	Arne L. Fremstad
"	31.8.79	"	4/18	Bjørkly	John S. Værnes
"	31.8.79	"	4/15	Sollien	Jenny Selven
"	31.8.79	"	4/21		Esther og Arnljot Gullvåg
"	25.9.79	"	4/12	Nesset vestre	R. Sandvik
"	7.9.79	"	4/11	Gjerdet	Martin Vatn
Mølnbugt	31.8.79	"	4/10	Selven	Sigmund Pedersen
Selva	8.10.79	"	4/8	Selva	Karl K. Tetli
"	31.8.79	"	4/7	Selven	Ole J. Selven
Selvnes	11.9.79	"	4/3	Selvnes	Paul Selvnes
Selva	8.9.79	"	4/2	Holthe	Ivar Holthe
"	24.9.79	"	4/1 og 51	Selven/Flota	Martin Haarberg
"	9.9.79	"	3/2	Rein	Magnar Selnes
"	31.8.79	"	3/1	Selvlia	Sivert Selvli
"	31.8.79	"	2/10	Bjørklund	Johan Kvanne
udatert		"	2/9	Høgtun	Sofus Dypvik
Selva	8.9.79	"	2/8		Haakon Djupvik
"	31.8.79	"	2/7	Bjørkli	Lars Brevik
"	31.8.79	"	2/3	Brevik	Johan H. Brevik
udatert		"	2/1	Dypvik	Godtfred Dypvik
Selva	10.9.79	"	4/9	Nesset Nedre	Oddny Vikan/Ole Selnes
"	8.9.79	"	4/17	Tofta	Ingvald Selven
Brevik	3.9.79	"	2/2,4 og 5	Brevik	Gunvor Brevik
Selva	31.8.79	"	3/3	Moen	Magna Moen
Mølnbugt	29.9.79	"	10/4	Nordjerdet	Ole Nordgård/Odd Nordgård

649

Selva	31.8.79	Gnr 4/14	Tomten	Steinar Vikan
	8.11.79	" 4/42	Norheim ikan/Ino	Sverre og Inger Wikan
"	14.9.79	" 4/47	Maurstad	Lillian Virestad/Alfted B. Wahl og Astrid Wahl
Mølnbugt	31.8.79	" 5/30	Grantun	Kjell og Mildrid Kalland
Selva	20.9.79	" 6/10 og 12	Skog	Margot Brevik
Tr.heim	3.9.79	" 10/56	Lyngheim	Kjell Fremstad/Håkon Wolden
Mølnbukt	31.8.79	" 10/31	Norseth	Hans Sætran
"	15.9.79	" 10/22	Fagertun	Agnes Eidem
"	7.9.79	" 10/25 og 29	Osland	Agdenes Sparebank

Agdenes
kommun

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SELVLIA I

Plankart datert 24.09-2001
Vedtatt av kommunestyret: 29.08.2002

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

I Område for boligbebyggelse – frittliggende eneboliger

§2 a Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, der terrenget etter bygningsmyndighetens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsmyndigheten.

b For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av 1 bil på tomten. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset, men bygningsmyndigheten kan i særlige tilfeller tillates frittliggende garasjer. Plassering av frittliggende garasje skal fremgå av situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal føres opp samtidig med dette. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§3 a Bygningene skal ha saltak, og takvinkelen skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

b Andre taktyper kan godkjennes, dersom minst 3 hus i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning får samme taktype.

§4 Gjerder, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Gjerdehøyden må ikke overstige 1m inklusive sokkel.

II Område for boliger – konsentrert småhusbebyggelse/kjede-/rekkehus

§5 Området skal bebygges med mindre boenheter med høy tomteutnyttelse. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etg. med sokkel. Før utbygging kan skje kreves situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bygningers plassering sammen med plan for ubebygd del av tomten (utenomhusplan).

III **Område for fritidsbebyggelse**

§6 Utforming av bebyggelse, avkjørsel, parkering og innhegning skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Uthus skal fortrinnsvis bygges sammen med fritidsbolig. Før vann tillates innlagt skal det opparbeides tiltak i samsvar med godkjent avløpsplan.

IV **Område for allmennyttig formål - forsamlingslokale**

§7 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering og innhegning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndigheten.

V **Områder for forretning, kontor og/eller bevertning.**

§8 a Bygninger kan oppføres inntil 2 etasjer. Bygningsmyndigheten kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b Det kan forbys virksomhet som etter bygningsmyndighetens skjønn er sjenerende for det nære bomiljø eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsmyndighetens skjønn.

d. Område regulert for kombinert forretning/bevertning/kontor kan ikke bebygges før det foreligger en godkjent bebyggelsesplan for området. Adkomst til området skal skje fra kommunevegen og denne skal framgå av bebyggelsesplan for området.

e. På området tillates ingen inngrep før dette er avklart med fylkeskommunens kulturminneavdeling.

VI **Område for jord og skogbruk**

§9 I områder regulert til jord- og skogbruk er bare tillatt oppført bygninger som har direkte tilknytning til driften av arealene.

VII **Friområder**

§10 I friområder kan bygningsmyndigheten tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til områdets bruk som friområde, og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§11 Før friområde ved riksvegen opparbeides/tas i bruk, kreves gjerding mot riksvegen av trafikksikkerhetsmessige hensyn.

VIII **Spesialområde – frisiktsoner**

§12 I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt slik i en høyde av 0.5m over de tilstøtende vegers planum.

X **Fellesområder**

§13 Felles veg V1 er felles for brukere av samfunnshuset, eier av hyttetomt som grenser til vegen, gårdsbebyggelsen på gnr. 3, bnr. 1 og for eier av utmark på gnr. 4, bnr. 2 i samsvar med jordskifte vedr. gnr. 3 og 4, sluttet 19.03.74.

Felles veg V2 er adkomst for tilstøtende bevertning/forretningsareal og gårdsbebyggelsen på gnr. 4, bnr. 2,5

§14 Felles parkering ved forsamlingslokale er felles for brukere av dette og grunneier – gnr. 3, bnr. 1.

XI **Fellesbestemmelser**

§15a Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

b Avkjørsel til offentlig veg skal tilfredsstille vegnormalens krav til utforming. På arealer som grenser til veg åpen for allmen biltrafikk skal det være fri sikt i en avstand på 3m fra vegkant. Innen 3-metersgrensen kan ikke gjerder, vegetasjon, m.v. være høyere enn 0.5m.

***

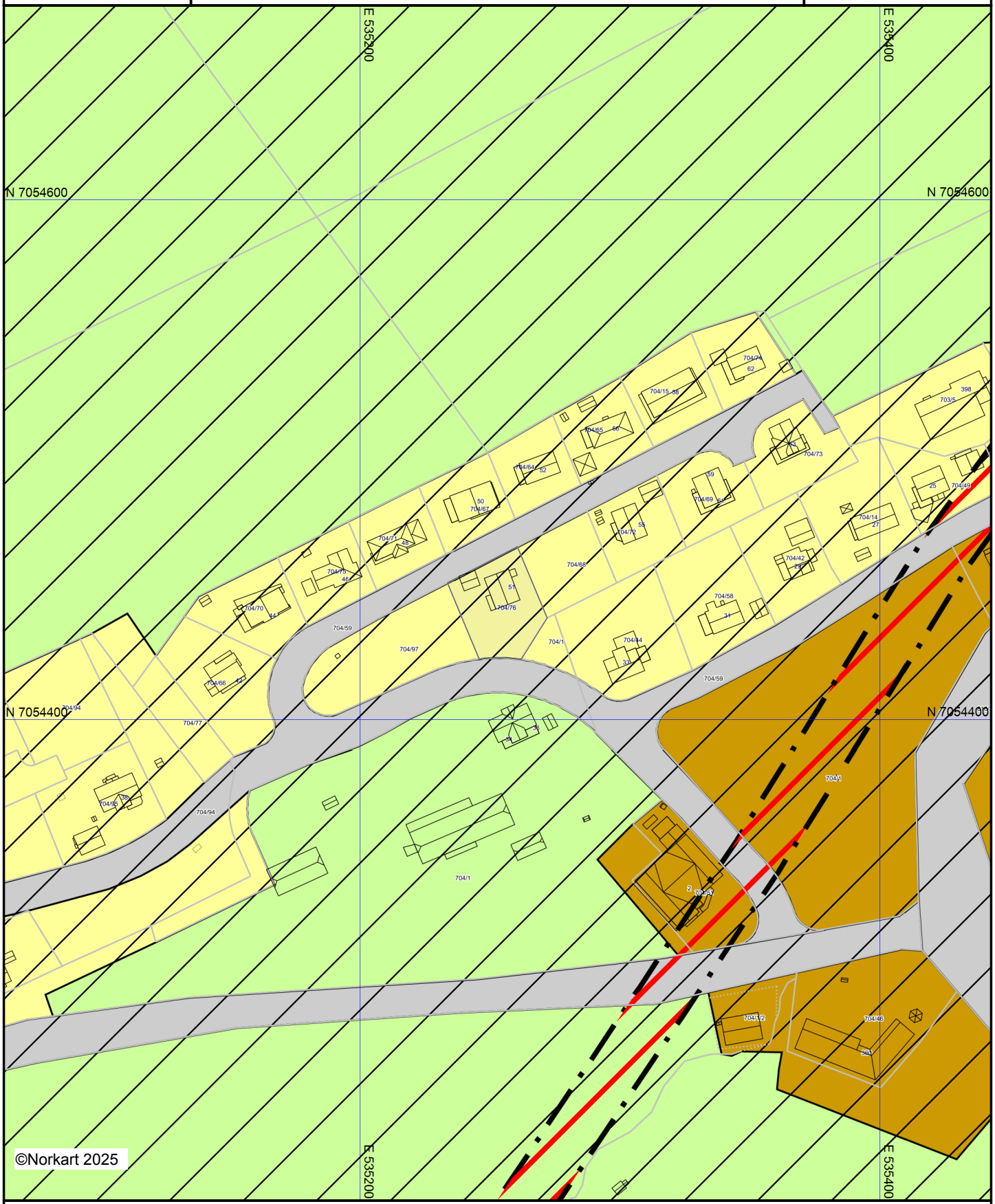
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 704/76
Adresse: Selvlia 51
Dato: 23.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

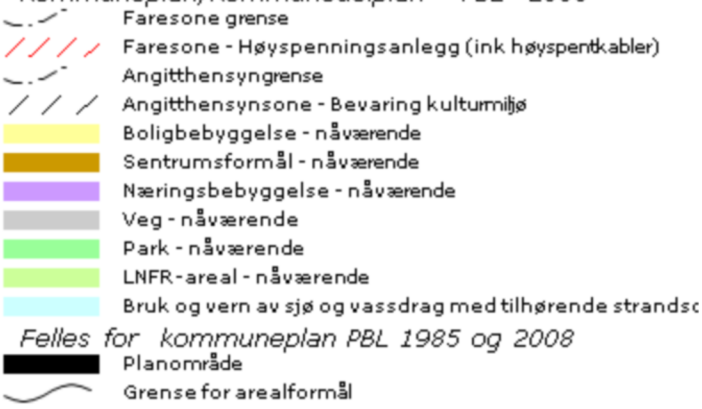
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

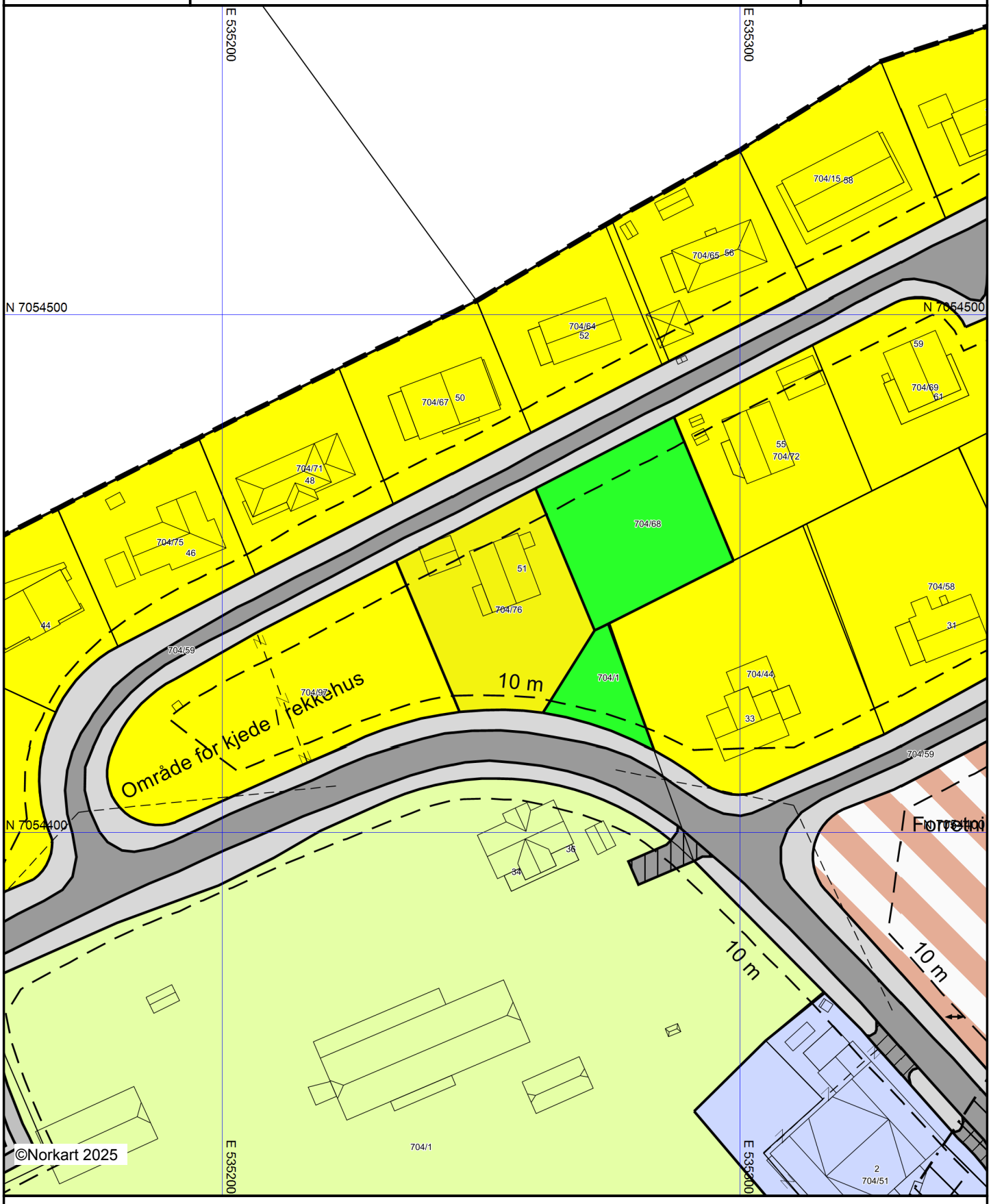
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 704/76
Adresse: Selvlia 51
Dato: 23.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorisert
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

enova

Energiattest



Adresse **Selvlia 51, 7318 AGDENES**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251465**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10618665**
Gårdsnummer **704**	Bruksnummer **76**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **237,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 450 kWh**



Selvlia 51, 7318 AGDENES

Detaljering

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



Selvlia 51, 7318 AGDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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