EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7260101
Addresse	Røymyrveien 7		
Postnr.	7160	Sted	BJUGN
Selgers navn	Ron Michael L Stormo		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Rundt 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjendsidige

Polise/avtalenr.:

94556891

Våtrom

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

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Støttemur til plenen bør utbedres.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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:

automatisk lukking på garasjeporter er koblet av. det er mulighet for å koble på igjen å bruke fjernstyring på garasjen ved ønskelig.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.10.2026

Signert av *Ron Michael L Stormo*

Initialer selger:
R M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Røymyrveien 7
7160 BJUGN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1992
Hovedbygg BRA:	184 m^2
Hovedbygg BRA-i:	152 m^2
Sum alle bygg BRA:	192 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	152 m^2
Rapportdato:	7.10.2026 (Gyldig til 7.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	12	5	3

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	stedvis flatt terreng/ fall inn mot boligen (TG 3)
Forstøtningsmur	vesentlig konstruksjonssvikt i forstøtningsmuren (TG 3)
Renner og nedløp	høy slitasjegrad (TG 3)
Våtrom: Bad 1. etg	flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning, manglende funksjon i avtrekk, manglende bunnlist under våtromsplater, vanntett sjikt har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon, sprekk i servant, usikker tetthet i overgangen mellom flis og våtromsplater på vegg. (TG 3)
Våtrom: Bad/ vaskerom i sokkel	flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning, utett gulvbelegg, dusjhjørne danner en sperre for sluk, manglende funksjon i avtrekk, vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- risikokonstruksjon (TG 2) - fuktmåling opp mot faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader (TG 2)
Yttervegg og fasade	stedvis værslitasje/ malingsavflass og punktvise råteskader. (TG 2)
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) (TG 2) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	vær/ aldringsslitasje med behov for vedlikehold/ enkelte utskiftinger (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	fuktmerker på kaldloft (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - tak over garasje har utilstrekkelig helling/ fall for valgt tekkemateriale. (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	sprekk i ildfast plate i vedovn (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmesentral	ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	begrenset kontroll (TG IU)
Skorstein over tak	skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon. (TG IU)
Oljetank	TGIU er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er flere sett med tegninger med ulike planløsninger i oversendt byggesaksmappe. Det foreligger udatert håndtegnet plantegning av loftetasje uten tilhørende byggesak. Det er derfor ukjent hva denne omhandler. Dagens bruk er kontrollert mot tegninger merket med "2. byggetrinn."
Sokkel:
Utvendig bod er ikke inntegnet. Deler av gangarealer (hoveddel) er godkjent som boder (tilleggsdeler). To av dagens soverom er mindre.
1. etg:
Garasje er vist som carport og utvendig bod er ikke vist på tegninger.
Loftetasje:
Hele loftetasjen er vist som uinnredet loft.
Deler av dette er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for opprinnelige plantegninger datert 23.12.1992.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra siste godkjente tegninger, da dette ikke er omsøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Soverom på 5,5m^2 har mindre størrelse enn anbefalt til rom for varig opphold.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløper langs vegger i trapp mellom 1. og 2. etg. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 10cm. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Det er ikke etablert røykvarslere iht. krav. Brannslukkingsapparat er datert 2017 og må påregnes skiftet i tiden som kommer.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun etablert snøfangere på én takflate. Det anbefales å etablere snøfangere iht. krav og personsikkerhet på aktuelle takflater.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er påvist avvik ved adkomst til feier. Det er ikke etablert stigetrinn på hver steinrekke, noe som må påregnes etablert iht. krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.10.2026

Rapportdato
7.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ron Michael Lillemo Stormo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kjartan Korshavn**	Telefon:	**416 05 438**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**kk@tft.no**
Tittel:	**Takstmann/ Byggmester**	Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Røymyrveien 7, 7160 Bjugn**

Kommunenr:	**5057**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**482**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1992** - Kilde: Midlertidig brukstillatelse
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført i én etasje + loft over sokkeletasje. Ytterveggskonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende og stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	184	152	32	0	79
Frittstående bod	8	0	8	0	0
Totalt m²	**192**	**152**	**40**	**0**	**79**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	**69**	**63** Gang/ trapp, gang, bad, 3 soverom og bod.	**6** Bod.	**-**	**-**
1. etasje	**93**	**67** Entré/ gang, bad og stue/ kjøkken inkl. trapp.	**26** Garasje og bod.	**-**	**70**
Loft	**22**	**22** Gang/ trapp, innredet rom og soverom.	**0**	**-**	**9**
Totalt m²	**184**	**152**	**32**	**0**	**79**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	37	22	15
Totalt m²	**37**	**22**	**15**

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8 Bod.	-	-
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er flere sett med tegninger med ulike planløsninger i oversendt byggesaksmappe. Det foreligger udatert håndtegnet plantegning av loftetasje uten tilhørende byggesak. Det er derfor ukjent hva denne omhandler. Dagens bruk er kontrollert mot tegninger merket med "2. byggetrinn."
Sokkel:
Utvendig bod er ikke inntegnet. Deler av gangarealer (hoveddel) er godkjent som boder (tilleggsdeler). To av dagens soverom er mindre.
1. etg:
Garasje er vist som carport og utvendig bod er ikke vist på tegninger.
Loftetasje:
Hele loftetasjen er vist som uinnredet loft.
Deler av dette er søknadspliktige tiltak som ikke er byggemeldt eller godkjent. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for opprinnelige plantegninger datert 23.12.1992.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra siste godkjente tegninger, da dette ikke er omsøkt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Soverom på 5,5m² har mindre størrelse enn anbefalt til rom for varig opphold.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er ikke etablert håndløper langs vegger i trapp mellom 1. og 2. etg. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav på 10cm. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Det er ikke etablert røykvarslere iht. krav. Brannslukkingsapparat er datert 2017 og må påregnes skiftet i tiden som kommer.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er kun etablert snøfangere på én takflate. Det anbefales å etablere snøfangere iht. krav og personsikkerhet på aktuelle takflater.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Ja**

Det er påvist avvik ved adkomst til feier. Det er ikke etablert stigetrinn på hver steinrekke, noe som må påregnes etablert iht. krav.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-IU



Eksempelbilde av sprekk og ujevn overgang/ utvasker/ manglende betong.

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Registrerte avvik

- Begrenset kontroll

Oppsummering — **TG-IU**

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig mur er i hovedsak utlektet/ igjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Kontroll i utvendig bod ble noe begrenset grunnet lagrede gjenstander. Det ble registrert sprekk og ujevn støp/ utvasket støp mellom garasje og bod. Lokal utbedring må påregnes. For å avdekke faktisk tilstand på skjulte deler må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpninger. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2



Eksempelbilde av indikasjoner på fukt ved fuktsøk.

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer.
Kontroll for å avdekke dreneringens funksjon er begrenset til fuktsøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger i rom under og i mot terreng, samt hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg mot terreng fra bod. Undersøkelsen viste fuktmåling opp mot faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Ved fuktsøk i gulv mot grunn langs yttervegg ble det indikert forhøyede fuktverdier. Dette er symptomer på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. For å avdekke om dette har direkte årsak i svikt i drenering/ utvendig fuktsikring eller pga. byggemetode anbefales avklart før større tiltak igangsettes.
For videre omtale, se pkt. Rom under terreng og terrengforhold.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Eksempelbilde av plast og det som synes å være diffusjonsåpen duk ved hulltaking.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Hulltaking ble foretatt i utlektet vegg mot terreng, fra bod.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Risikokonstruksjon
- Fuktmåling opp mot faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering TG-2

Ved hulltaking ble det registrert fuktmåling opp mot faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Videre ble det registrert det som synes å være diffusjonsåpen duk i veggen samt plast/ dampsperre. Plast/ dampsperre er ikke en anbefalt oppbygging av vegger under/ mot terreng da fukt kan magasineres i vegg og ha sen uttørking. Videre er ikke diffusjonsåpen duk en kjent eller anbefalt løsning i utlektede vegger under/ mot terreng. Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulvmot grunn langs yttervegger mot terreng. For å få full visshet om utlektede vegger forøvrig må det foretas større åpninger, evt. tiltak må vurderes deretter.
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

6.5 Terrengforhold

TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Stedvis flatt terreng/ fall inn mot boligen

Oppsummering TG-3

Det ble registrert stedvis flatt terreng, samt stedvis terrengfall inn mot grunnmur, spesielt ved innkjørsel. Det er etablert sluk/ avrenning i front av garasje.
Renner og nedløp er stedvis avsluttet over terreng og enkelte nedløp er frakoblet. Terrengfall inn mot grunnmur og nedløp som er avsluttet over terreng gir økt risiko for fuktbelastning inn mot boligen. Optimalt bør det være terrengfall fra grunnmuren i en avstand på ca. 3m, rundt hele bygningen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for terrengjustering. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

6.6 Forstøtningsmur

TG-3



Eksempelbilde av støttemur.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er etablert en mindre støttemur mellom garasje og rekkverk mot nabo.

Registrerte avvik

- Vesentlig konstruksjonssvikt i forstøtningsmuren

Oppsummering TG-3

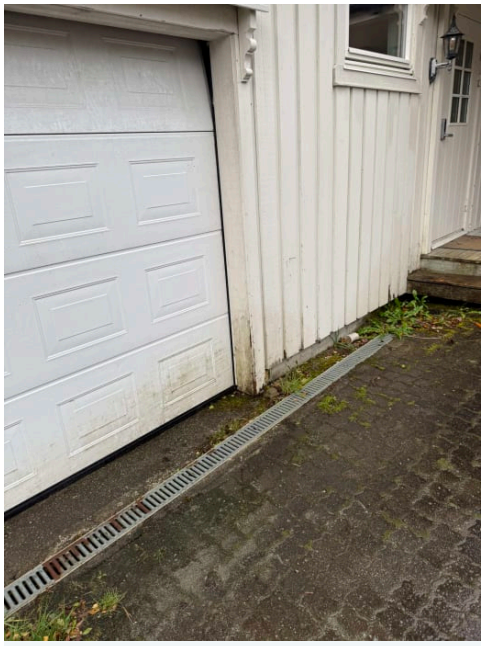
Støttemuren har kollapset/ store utglidninger, trolig pga. jordtrykk. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for utbedring av støttemur. Alternativt kan støttemuren fjernes/ byttes med masser, noe som er mer kostnadseffektivt. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør og avhenger av valgt løsning.

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2



Eksempelbilde av område med punktvise råteskader i bunn av kledning.

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at kledning ble skiftet på to vegger i 2015, uten at dette og spesifikt omfang er ytterligere dokumentert.

Registrerte avvik

- Stedvis værslitasje/ malingsavflass og punktvise råteskader.

Oppsummering TG-2

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert avvik ved kontrollpunkt. Utvendig kledning fremstår med varierende slitasjegrad og har stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Det ble registrert stedvis værslitasje/ malingsavflass og nedre del av kledning ved innkjørsel har punktvise råteskader. Det bemerkes stedvis rustdannelser ved innfesting til kledning.
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig.



Eksempelbilde av rustdannelser ved innfesting.

6.8 Vinduer og dører

TG-2



Eksempelbilde av punktert glass og fuktmerker i karm til takvindu.



Eksempelbilde av slitasjegrad/ fuktmerker.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Terrassedører med 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre.
Det er foretatt punktvise utskiftinger av enkelte vinduer. Det ble registrert datostemplinger i glass fra blant annet 1985, 1991, 2013, 2015 og 2020.

Registrerte avvik

- Punktert glass (3 stk eller mindre)
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering **TG-2**

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av tilfeldig valgte vinduer og dører. Eldre isolerglass har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold/ utskiftinger i tiden som kommer. Det bemerkes at takvindu er punktert, utskifting må påregnes. Punkterte glass forøvrig kan være vanskelig å påvise og er et aldringsfenomen.
Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitte overflater med behov for ekstra vedlikehold ved flere vinduer/ dører i yttervegg. Terrassedør i loftetasje har svellinger i nedre del. Enkelte dører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Ytterdør til utvendig bod har løsnet fra innfestingen, tiltak må påregnes.



Eksempelbilde av svellinger.



Eksempelbilde av slitasjegrad.

6.9 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Eksempelbilde av slitasjegrad på rekkverk.

Type	**Balkong, Terrasse, Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er etablert terrasse og delvis takoverbygd terrasse med utgang fra stue i 1. etg, balkong med utgang fra rom benevnt som soverom i 2. etg og platting i sokkeletasje.
Det er ukjent historikk/ årstall på bygningsdelene.

Registrerte avvik

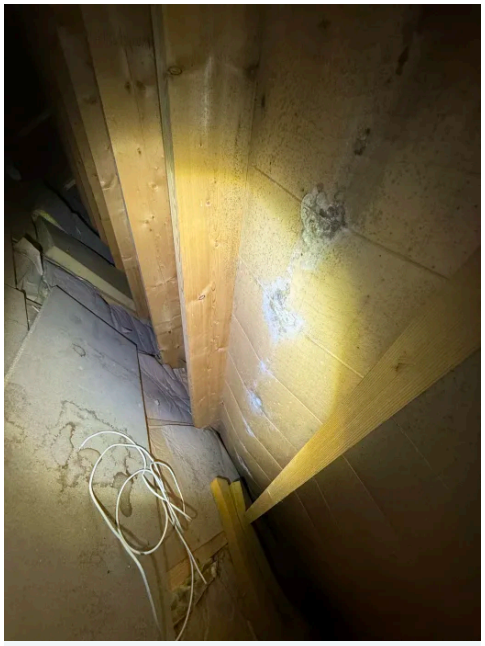
- Vær/ aldringsslitasje med behov for vedlikehold/ enkelte utskiftinger

Oppsummering TG-2

Balkong og terrasse bærer generelt preg av alder/ slitasje, spesielt på rekkverk. Enkelte terrassebord har råteskader og må påregnes skiftet. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig.

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Eksempelbilde av fuktmerker.

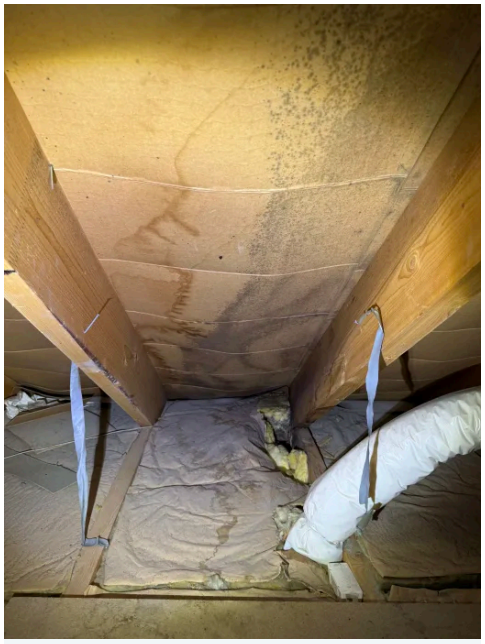
Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Fuktmerker på kaldloft

Oppsummering **TG-2**

Deler av loft/ takkonstruksjonen er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre ved lukkede deler. Det ble foretatt en visuell besiktigelse av kaldloft i hovedsak fra åpninger i knevegger pga. smal adkomst og manglende gangbart gulv langs hele kneloftene.
Det ble generelt registrert stedvise fuktmerker på blant annet undertak, isolasjon, sponplater og fuktskadet treverk. Spesielt ved gjennomføringer i undertak og det som synes å være fra tidligere avtrekk fra underliggende etasje. Ventilasjonsrør er avsluttet på kaldloft, noe som gir økt risiko for tilsig av fuktig luft. Ytterligere undersøkelser anbefales, for å kartlegge årsak og omfanget av registrerte avvik. Evt. tiltak må vurderes deretter og her er det påregnelig med noe utskifting.
Omfang er ukjent. Videre er det satt ut flere musefeller, omfanget av dette og hustorikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som anbefales utført. Evt tiltak vurderes deretter.



Eksempelbilde av fuktmerker.

6.11 Taktekking

TG-2



Eksempelbilde av fuktmerker i undertak til garasje.

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Tak over garasje har utilstrekkelig helling/ fall for valgt tekkemateriale.

Oppsummering **TG-2**

Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble kun foretatt en visuell besiktigelse fra bakkenivå da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst til taket på befaringsdagen.
Tak over garasje har utilstrekkelig helling for valgt tekkemateriale, noe som gir økt risiko for inndriv av fukt med påfølgende skader i tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert fuktmerker i undertak ved innvendig inspeksjon i garasje, noe som trolig er et resultat av dette.

6.12 Renner og nedløp TG-3



Eksempelbilde av manglende tilkobling.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er foretatt endringer etter opprinnelig byggeår.

Registrerte avvik

- Høy slitasjegrad

Oppsummering **TG-3**

Renner og nedløp bærer generelt preg av alder og slitasje. Det ble registrert punktvise lekkasjer og flere utglidninger mellom renner og nedløp. Tiltak/ utskiftinger må påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.



Eksempelbilde av manglende tilkobling.



Eksempelbilde på skjev innfesting og lekkasje fra takrenne.

6.13 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra	Fra bakken

Registrerte avvik

- Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon.

Oppsummering TG-IU

Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for inspeksjon. Eventuelle sprekker eller skader er derfor ikke synlig for kontroll.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2



Eksempelbilde av sprekk/ ødelagt ilfast stein til vedovn i 1. etg.

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Sprekk i ildfast plate i vedovn

Oppsummering — **TG-2**

Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Det bemerkes at sprekk/ ødelagt ilfaste plater i vedovn i 1. etg. Utskiftinger må påregnes. Sotluke i kjeller er plassert for nært brennbart materiale på vegg i sokkeletasje. Tiltak må påregnes. Det er ikke tatt stilling til om ildfast stein til dette ildstedet kan skaffes.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at kjøkken ble oppgradert i 2018, uten at dette er ytterligere dokumentert.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Innredningen fremstår i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Avtrekk fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Se pkt. Takkonstruksjon og loft for videre omtale.

6.16 Innvendig trapp — TG-1

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp fremstår i normal tilstand med normal bruksslitasje iht. alder. Se pkt. Lovlighet/ HMS for omtale angående sikkerhet.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Oppsummering	TG-1

Ved stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje ble det registrert maksimalt avvik på ca. 10-15mm.
Målt lokalt avvik er <15mm og totalt avvik <30 mm pr. målte rom.

6.18 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Lufting av kloakk ble ikke påvist, anbefales ytterligere undersøkt da kloakk bør luftes over tak.
Avløpsrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Jevnlig kontroll/ tilsyn anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja

Hovedstoppekran er plassert på bad/ vaskerom i sokkel og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Synlige vannledninger av kobber.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Vannledninger har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

Det er etablert et sikringsskap i entré/ gang og underfordelingsskap i sokkeletasje.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Historikk og omfang på utførte arbeider er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Det bemerkes bryter uten deksel i utvendig bod med fare for berøringsfare. Videre ble det registrert jordet og ujordet stikkontakter i samme rom.
Tiltak må påregnes.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon, registrerte avvik samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	198
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Eldre ukjent årstall på bereder, trolig fra opprinnelig byggeår.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig. Videre har bereder rustskader.

6.22 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe i 1. etg fra 2019 i følge informasjon på produktet.

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering	TG-2

Selve varmepumpa er ikke funksjonstestet. Det er ukjent/ ikke dokumentert service på anlegget, noe som må påregnes utført iht. produsentens anvisninger.

6.23 Oljetank TG-IU

Oppsummering	TG-IU

Det er ikke kjent om det foreligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette, og forholdet lot seg ikke avklare ved visuell befaring. TGIU er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.

6.24 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-1

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.25 Våtrom: Bad 1. etg

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja

Totalrenovering

Beskrivelse

Det opplyses at badet ble oppgradert i 2015, foruten belegg som trolig er fra opprinnelig byggeår, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Badet har belegg på gulv, flis og våtromsplater på vegger. Utstyrt med dusjkabinett, plastsluk, servant i servantskap og gulvmontert toalett. Ventil i himling.

Registrerte avvik

- Flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning, manglende funksjon i avtrekk, manglende bunnlist under våtromsplater, vanntett sjikt har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon, sprekk i servant, usikker tetthet i overgangen mellom flis og våtromsplater på vegg.

Oppsummering TG-3

Rommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpningen med påfølgende økt risiko for skader i tilliggende konstruksjoner.
Våtromsplater mangler bunnlist, noe som avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene. Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er usikker tetthet i overgangen mellom flis og våtromsplater på vegg. Avtrekk fungerte ikke ved enkel funksjonstest.
Videre ble det registrert sprekk i servant. Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot kjøkkeninnredning og garasje (yttervegg).
Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv/ vegger må unngås og der forutsettes bruk av dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk, i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for en helhetlig oppgradering iht. dagens krav til våtrom. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.

6.26 Våtrom: Bad/ vaskerom i sokkel

Er det behov for totalrenovering av våtrom? **Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Det opplyses at badet ble oppgradert i 2015, foruten belegg som trolig er fra opprinnelig byggeår, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Badet har belegg på gulv, flis og våtromsplater på vegger. Utstyrt med hjørne, plastsluk, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett. Ventil i himling.

Registrerte avvik

- Flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning, utett gulvbelegg, dusjhjørne danner en sperre for sluk, manglende funksjon i avtrekk, vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering TG-3

Rommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall ved sluk, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Gulvskinne til dusj danner en sperre for sluk. Flatt gulv og avgrensning mot sluk medfører at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpningen med påfølgende økt risiko for skader i tilliggende konstruksjoner. Det bemerkes utett gulv/ flere åpninger i gulvbelegg ved blant annet dør, bereder og ved toalett. Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det mangler flere skruer i sluk og etablerte skruer har rustdannelser. Avtrekk fungerte ikke ved enkel funksjonstest. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen fra gang. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.
Oppgradering må planlegges og påregnes. Fritt vann på gulv/ vegger må unngås i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for en helhetlig oppgradering iht. dagens krav til våtrom. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende håndverker.

6.27 Frittstående bod



Beskrivelse

Det er etablert en frittstående bod i hagen fra ukjent årstall. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak tekket med metallplater. Bygningen er ikke videre vurdert, men det bemerkes større skjevheter i bygningen. Tiltak er påregnelig, avhengig av fremtidig og tiltenkt bruk.

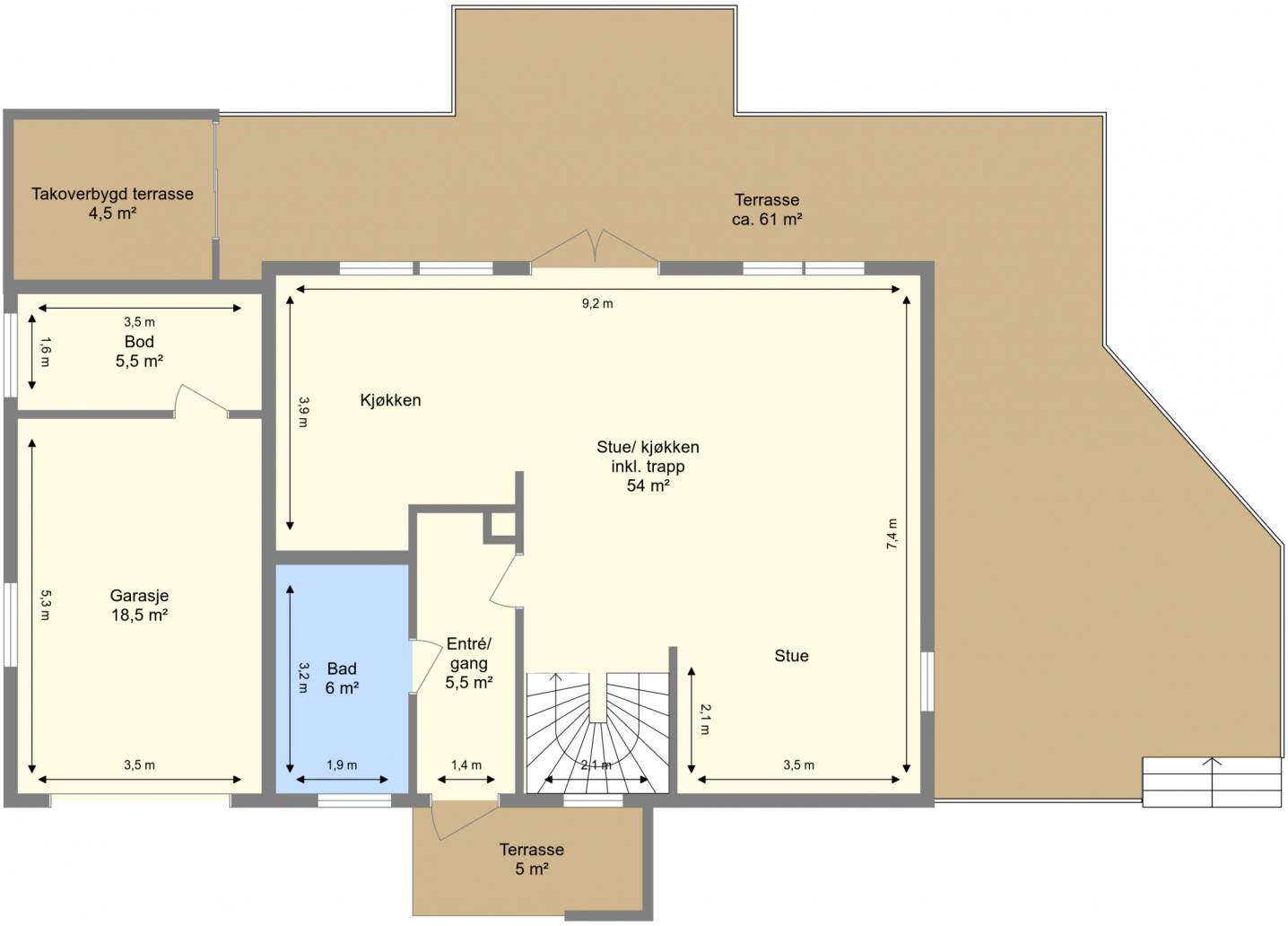
6.28 Garasje

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv, vegger oppført i tre. Bod i bakkant har etasjeskille av tre. Taket er skrående, tekket med takstein. Det er etablert en leddport i metall. Se pkt. taktekking for videre omtale.

Røymyrveien 7

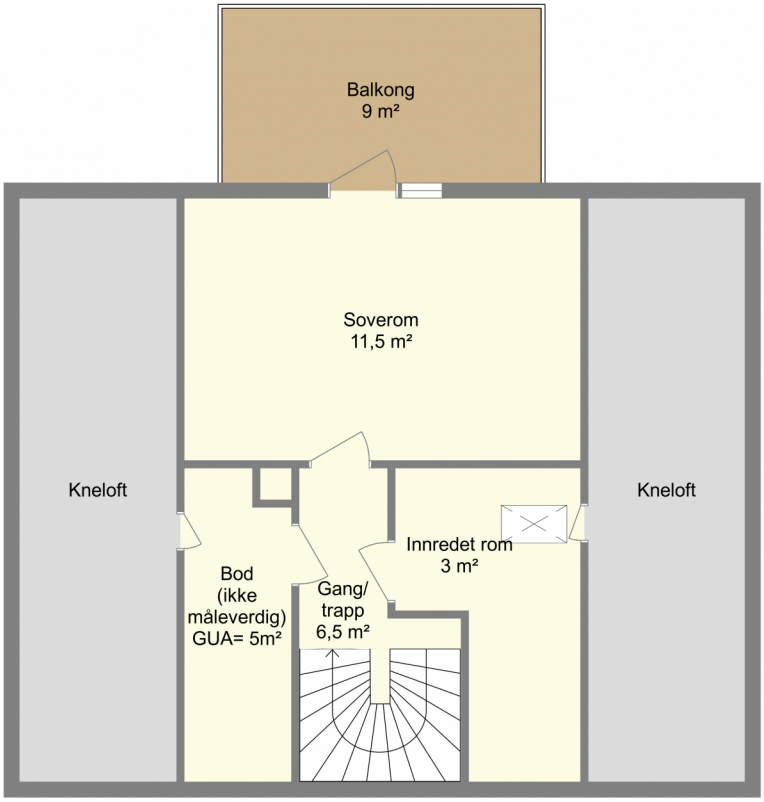
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Røymyrveien 7

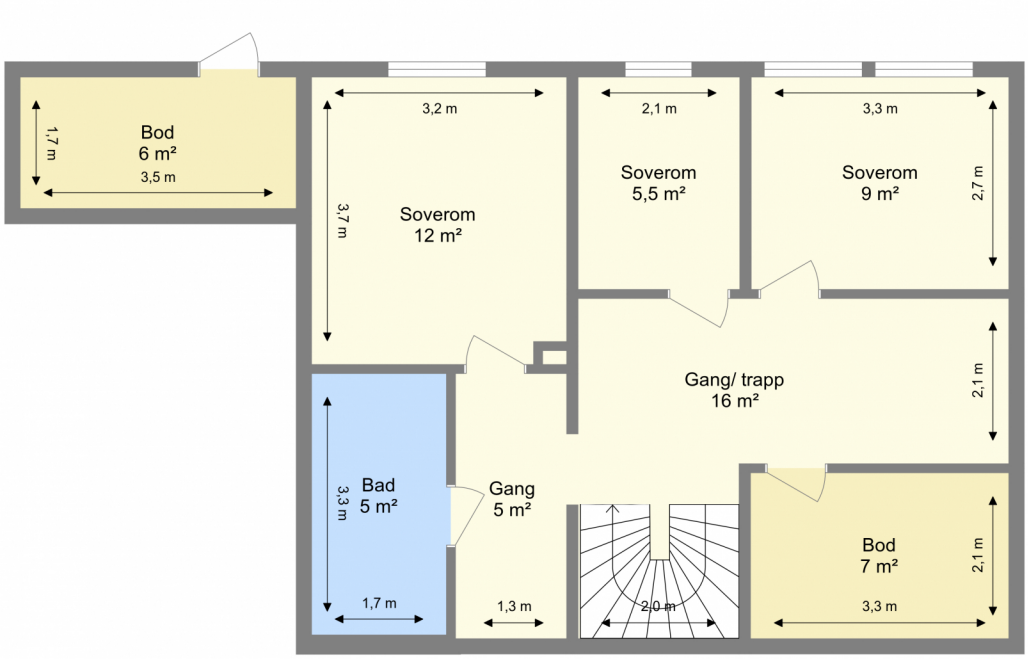
Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Røymyrveien 7

Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

enova

Energiattest



Adresse **Røymyrveien 7, 7160 BJUGN**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365644**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10641578**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **482**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,26**

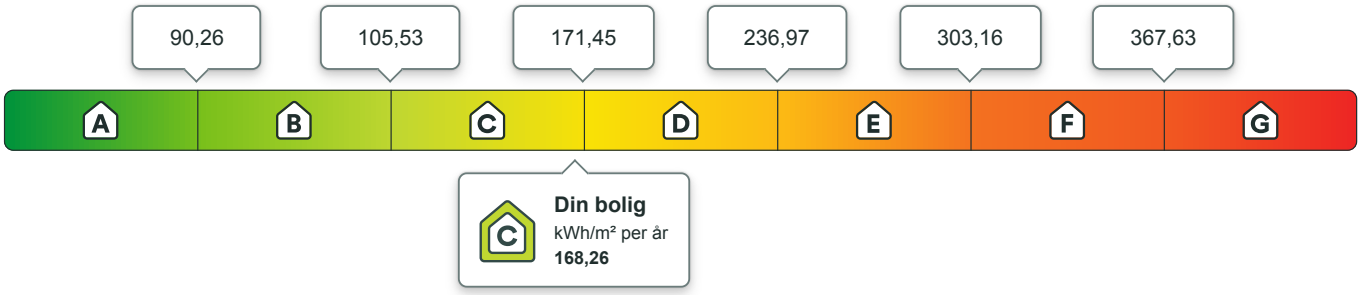
Røymyrveien 7, 7160 BJUGN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 050,46	**171,38**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Røymyrveien 7, 7160 BJUGN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Røymyrveien 7, 7160 BJUGN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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.

Røymyrveien 7

Nabolaget Botngård - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Botngård skole/Fosen vgs. Linje 451, 453, 558	9 min 0.8 km
Ørland lufthavn	22 min

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	8 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Fosenkraft Bjugn sentrum	11 min
Kople Best Bjugn	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

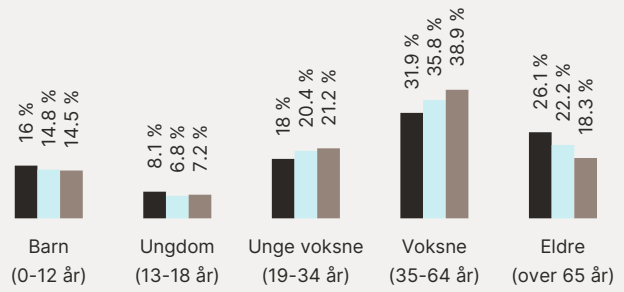
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.8 km
Kosmos barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 2.3 km
Ervika naturbarnehage (0-5 år) 45 barn	10 min 6.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Bjugn	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

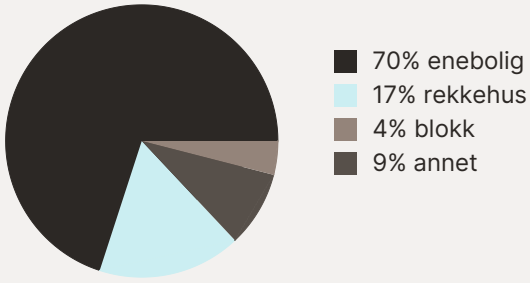
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Fosen vgskole- ballbaner Ballspill	8 min 0.7 km
Botngård skole ballbinge Ballspill	10 min 0.9 km
Fitnesspoint Bjugn	11 min

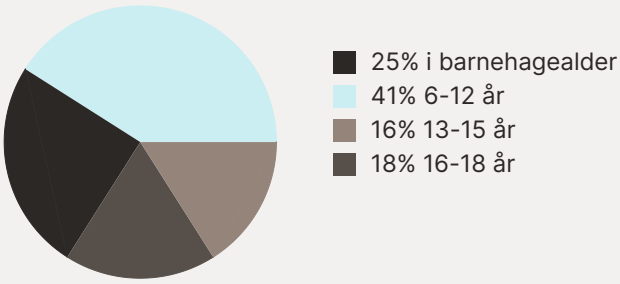
Boligmasse



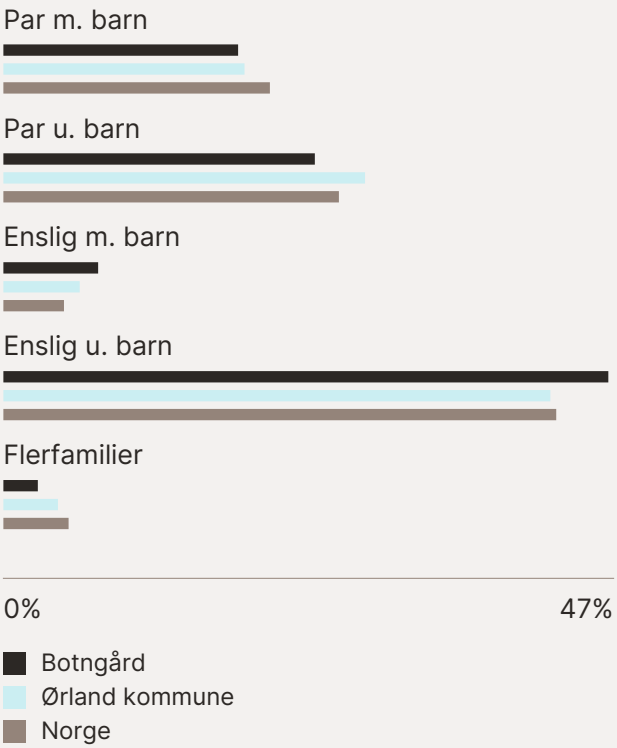
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	17 min
Apotek 1 Bjugn	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

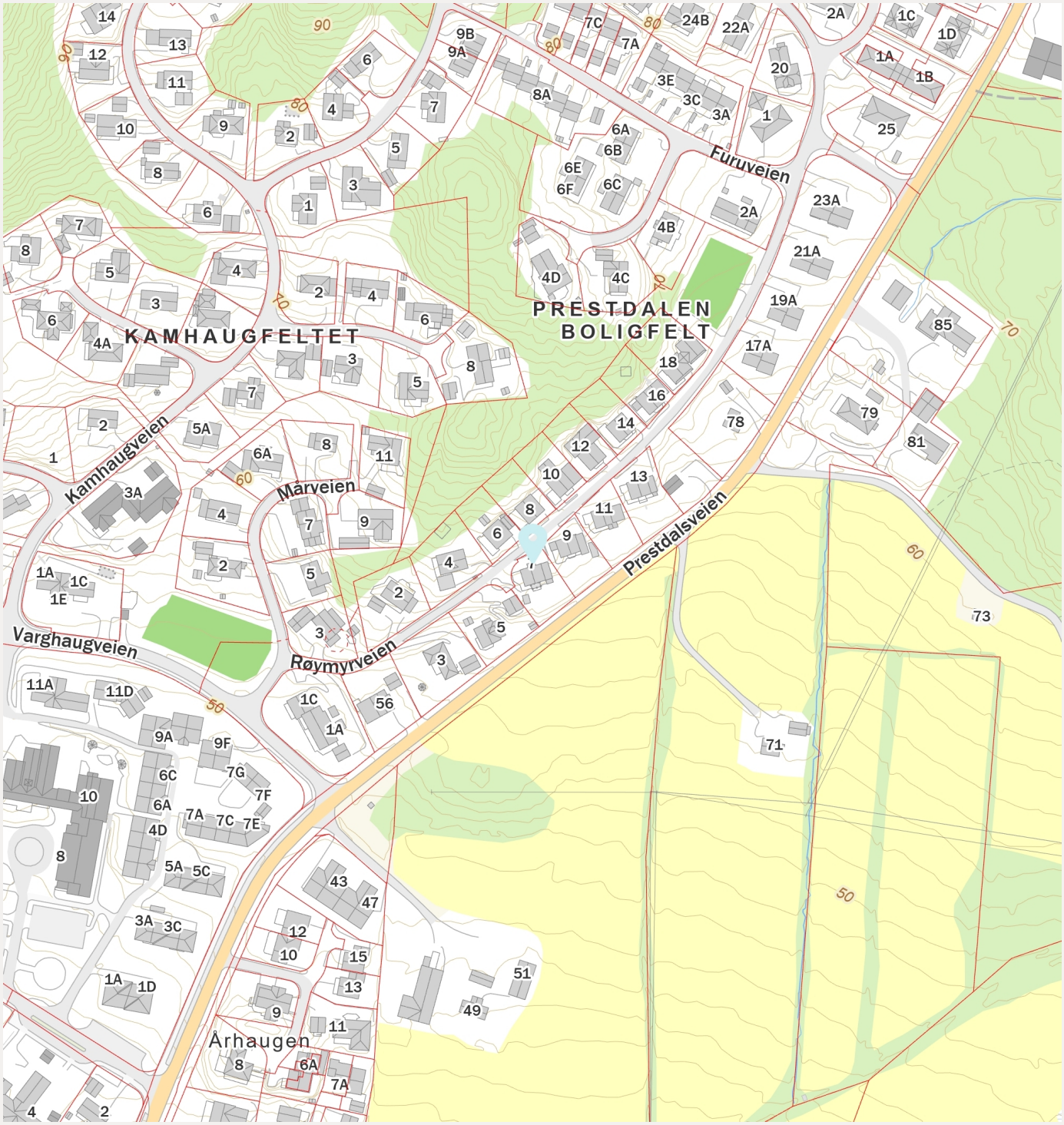


Sivilstand

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

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





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