



aktiv.

Varsmoen 4, 7332 LØKKEN VERK

**Enebolig ca. 4 km sør for Løkken sentrum. Oppgradert over tid. Garasje.**





Eiendomsmegler

## Anders Skjetne Rygg

**Mobil** 917 58 829

**E-post** anders.skjetne.rygg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 846 240,-  
**Selger:** Jon Arne Gjønnnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 197/197 kvm  
**Tomtstr.:** 1863 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 470, bnr. 13  
Gnr. 470, bnr. 18  
**Oppdragsnr.:** 1702230234

# Velkommen til Varsmoen 4!

På Løkken har man Montessori skole, barnehage, yrkesskole (Meldal Vgs.), butikkssenter, bank/forsikring, bussforbindelser, treningssenter og flotte turområder.

Boligen er påbygd på 90-tallet. Hoveddelen fra 1970-tallet er på ett plan (opprinnelig hytte), mens det er 3 etasjer på påbygget. Innvendig ferdigstillelse av underetasjen ble utført i 2014. Garasje er tilbygget tidlig 90-tall og har inngang via gangen i boligen. I tillegg er det lite uthus på eiendommen.

Etter kjøp i 2015 har dagens eier bla pusset opp kjøkken, lagt nye gulv i gang 1. etg samt stue og 2 soverom i 2. etg, montert ny VVB og pusset opp vindfang.

1.etg: Vindfang, gang, boder, vaskerom/bad, stue, kjøkken, spisestue og garderoberom (tidligere soverom).

2.etg: stue og 2 soverom.

Underetg: Gang, sov, bad og garderobe/bod.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2   |
| Om eiendommen .....         | 4   |
| Plantegninger .....         | 32  |
| Egenerklæring .....         | 35  |
| Tilstandsrapport .....      | 40  |
| Kommunal info .....         | 60  |
| Tinglyste erklæringer ..... | 76  |
| Energiattest .....          | 87  |
| Nabolagsprofil .....        | 93  |
| Budskjema .....             | 102 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 197 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 197 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 31 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 131 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

S rom i 1. etasje er garasje på 40m<sup>2</sup>, 2 boder på 14m<sup>2</sup>. S-rom i underetasje er garderobe på 7m<sup>2</sup>

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Endret rominndeling

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1863 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Gnr 70 bnr 13: 955 kvm iht. målebrev.

Gnr 70 bnr 18: 908,4 kvm iht. målebrev. Dette er ei ubebygd tomt.

Totalt 1863,4 kvm.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sør for Løkken sentrum.



**Adkomst**

Fra Løkken sentrum følger man Løkkenveien i retning Meldal. Kjør ca. 4 km og man tar inn til høyre ved skilt Varsmoen. Følg veien og hold mot venstre. Boligen er da på venstre side av veien. Vil bli skiltet ved fellesvisninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skole (Montessori) og barnehage på Løkken.

**Skolekrets**

Montessoriskole på Løkken. Felles skole for tidligere Meldal kommune i Meldal.

**Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse langs Løkkenveien

**Bygningssakkyndig**

Egil Indergård

**Type takst**

Boligsalgsrapport

**Byggemåte**

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

"Boligen ble oppsatt som hytte i 1979. Påbygd garasje i 1993, og tilbygg på 3 plan i 1997. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som takteking. Kjøkkenet er fra 2015, men at bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og det må påregnes enkelte oppgraderinger."

**Sammendrag selgers egenerklæring**

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

En Fuktig gipsplate i vegg i garasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Fyringsforbud på grunn av at det må monteres ny stige. Dette skal utbedres før salg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Min far har drenert rundt hyttedelen og satt opp en armert grunnmur fram og bak på hyttedelen som tidligere stod på pilarer.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Ny terrasse, byttet kledning på hyttedelen, isolert vinduer.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Bruksendring på kjøkken, kjøkkenet er restaurert til ett større mer moderne kjøkken. Er etterisolert i vegger og tak ca 5cm på innsiden av kjøkkenet. Alt dette er gjort ca år 2015.

### **Innhold**

1.etg: Vindfang, gang, boder, vaskerom/bad, stue, kjøkken, spisestue og garderoberoom (tidligere soverom).

2.etg: stue og 2 soverom.

Underetasje: Gang, soverom, bad og garderobe/bod.

### **Standard**

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

"Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

I tillegg er det eldre pipe som ikke er i bruk.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Opprinnelig del er anlagt på pilarer, men i 2017 ble det gravd ut og etablert ringmur under denne delen.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **Vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere bad er benyttet som vaskerom. rommet er fra 1979, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og opplegg for vaskemaskin. det registrere sprekker i gulvbelegg og rommet må påregnes oppgradert. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering.

### **Bad**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.

Veggene har panel og flis i dusjsone. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkkenet er fra 2015. Laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, men mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter i 1. etasje og bereder på 50 l på bad i kjeller.

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble drenert rundt tilbygget del i 1997. Det ble i tillegg drenert på oversiden av opprinnelig del ved etablering av ringmur i 2022.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget del. Ringmur rundt opprinnelig del.

Terrenget har helling mot øst."

**Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.**

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Radon

Innvendig > Kryp kjeller

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Forhold som har fått TG3:



Utvendig > Nedløp og beslag  
Innvendig > Pipe og ildsted  
Innvendig > Innvendige trapper  
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom >

### **Innbo og løsøre**

Selger gjør oppmerksom på at fastmonterte tv'er i boligen samt løftebukk i garasjen ikke medfølger i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det er parkering i garasje og på tomt.

### **Diverse**

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder bl.a. inngangsparti. Iht. tegninger er dette mer utbygd. Terrasse på sørsiden er lenger utbygd enn tegningene tilsier, samt det er 5 vindu istedenfor 4 østveggen og 1 manglende vindu i 2.etg. mot sør. Dette er kjøpers ansvar og risiko. Konferer megler for nærmere opplysninger

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### **Oppvarming**

Det er elektrisk oppvarming og vedovn.  
Vedovn og varmepumpe på stua

Merk: Det er avvik på ildsted/pipe.

GJelder følgende: Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: -. Modell - Adkomst på tak.

Kostnad for bl.a. ny takstige er kjøpers ansvar, kostnad og risiko.

Sist feiing var 30.06.21. Det kan komme fyringsforbud om avvik ikke utbedres.

Selger opplyser om følgende i egenerklærings skjema:

"Fyringsforbud på grunn av at det må monteres ny stige. Dette skal utbedres før salg."

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 800 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 124,- pr. 2023

### **Info kommunale avgifter**

I tillegg betales kr 3250,- for renovasjon. Merk at avgiftene kommune og ReMidt er opplyst for 2023, og det kan bli økning i 2024.

### **Formuesverdi primær**

Kr 315 312,- pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 135 123,- pr. 2022

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 470, bruksnummer 13 i Orkland kommune. Gårdsnummer 470, bruksnummer 18 i Orkland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/470/13:

13.02.2003 - Dokumentnr: 769 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:470 Bnr:3

20.03.1992 - Dokumentnr: 1514 - Erklæring/avtale

DISP. FRA VEGLOVENS BEST. PÅ VISSE VILKÅR FOR TILBYGG AV

BOLIGHUS OG FLYTTING AV UTHUS

11.03.1976 - Dokumentnr: 1367 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1636 Gnr:70 Bnr:4

5059/470/18:

13.02.2003 - Dokumentnr: 769 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:470 Bnr:3

20.03.1992 - Dokumentnr: 1514 - Erklæring/avtale

DISP. FRA VEGLOVENS BEST. PÅ VISSE VILKÅR FOR TILBYGG AV

BOLIGHUS OG FLYTTING AV UTHUS

11.03.1976 - Dokumentnr: 1367 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1636 Gnr:70 Bnr:4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger."

Vei: Privat vei fra avkjøring Løkkenveien. Her må det forventes å betale for brøyting, strøing og vedlikehold.

### **Regulerings og arealplaner**



Ingen reguleringsplan, kommuneplanen gjelder - opplyses av kommunen.  
Iht. kommuneplan: Boligformål.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Ene tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

**Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

**Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 Prisantydning

---

**Omkostninger**

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
45 000 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

46 240 Omkostninger totalt  
61 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
64 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 846 240 Totalpris. inkl. omkostninger  
1 861 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
1 864 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 46 240

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet



en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Skjetne Rygg  
Eiendomsmegler  
[anders.skjetne.rygg@aktiv.no](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no)  
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

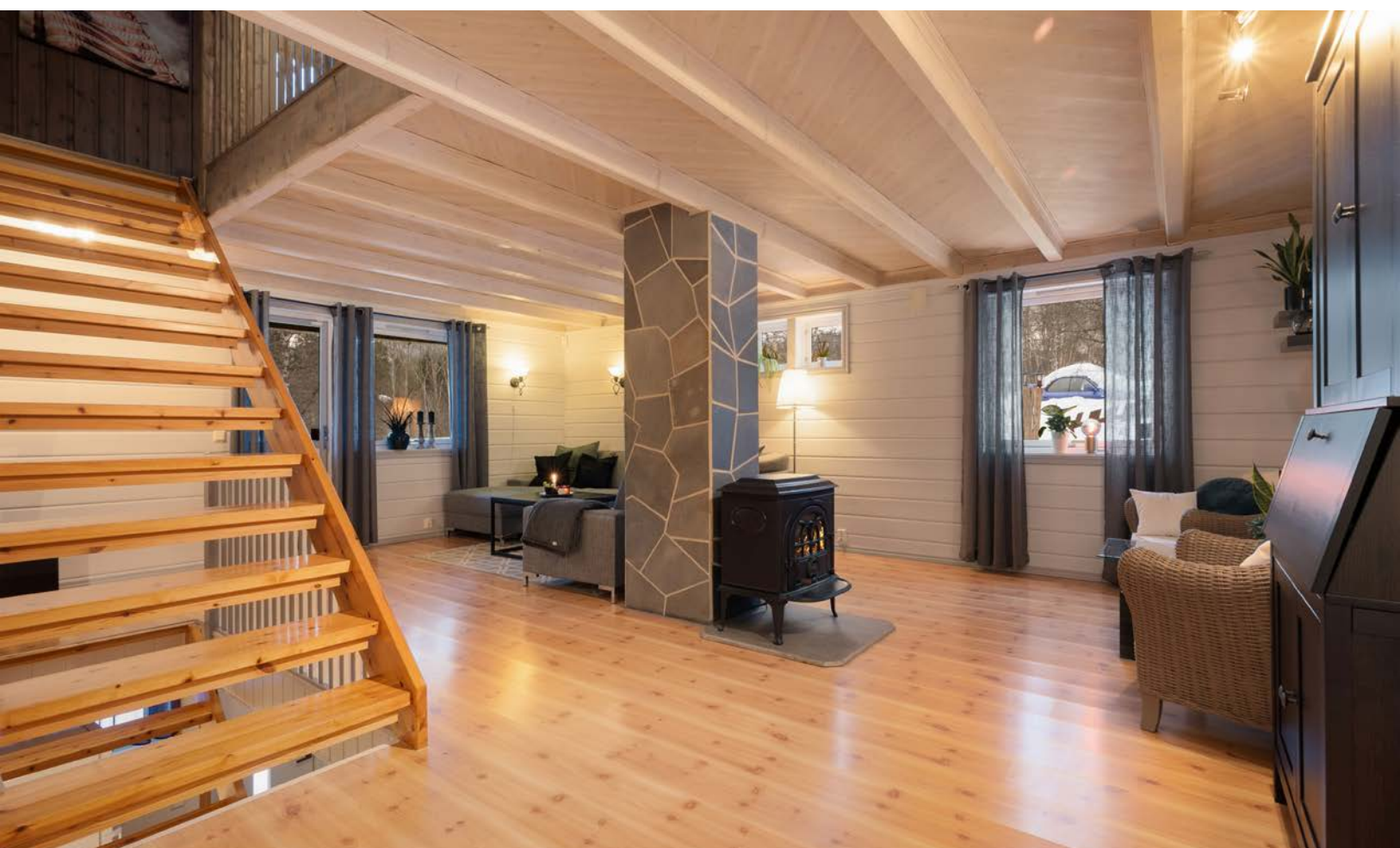
### **Salgsoppgavedato**

04.10.2024





























































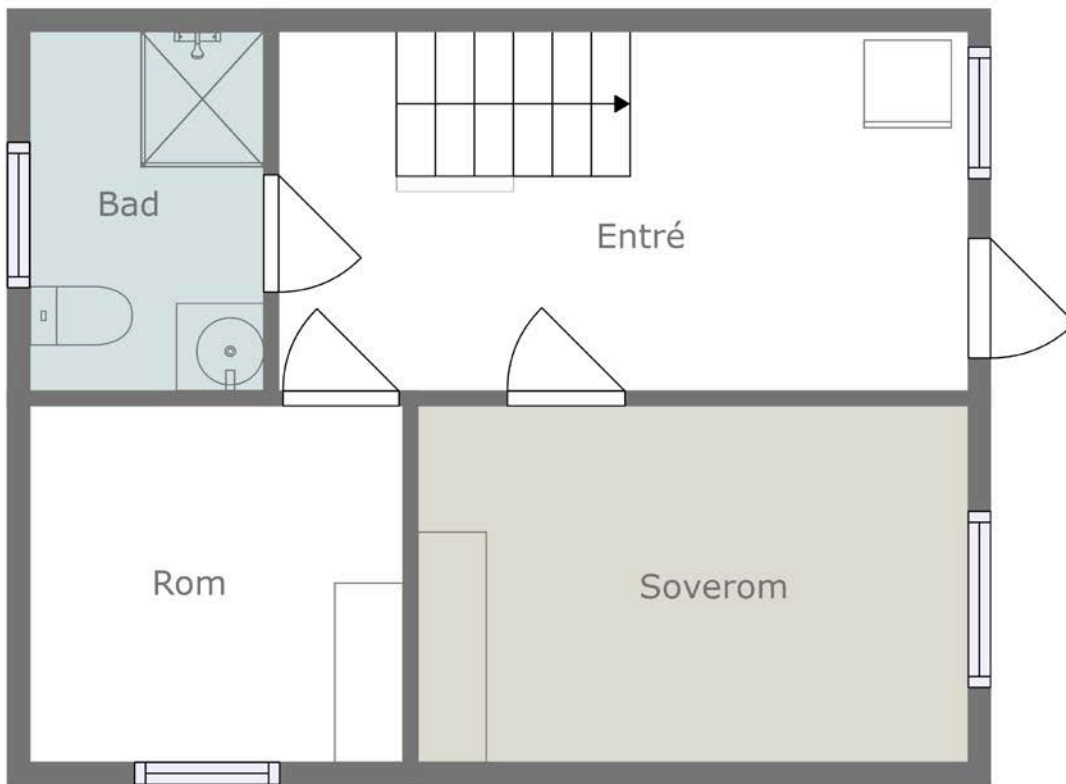




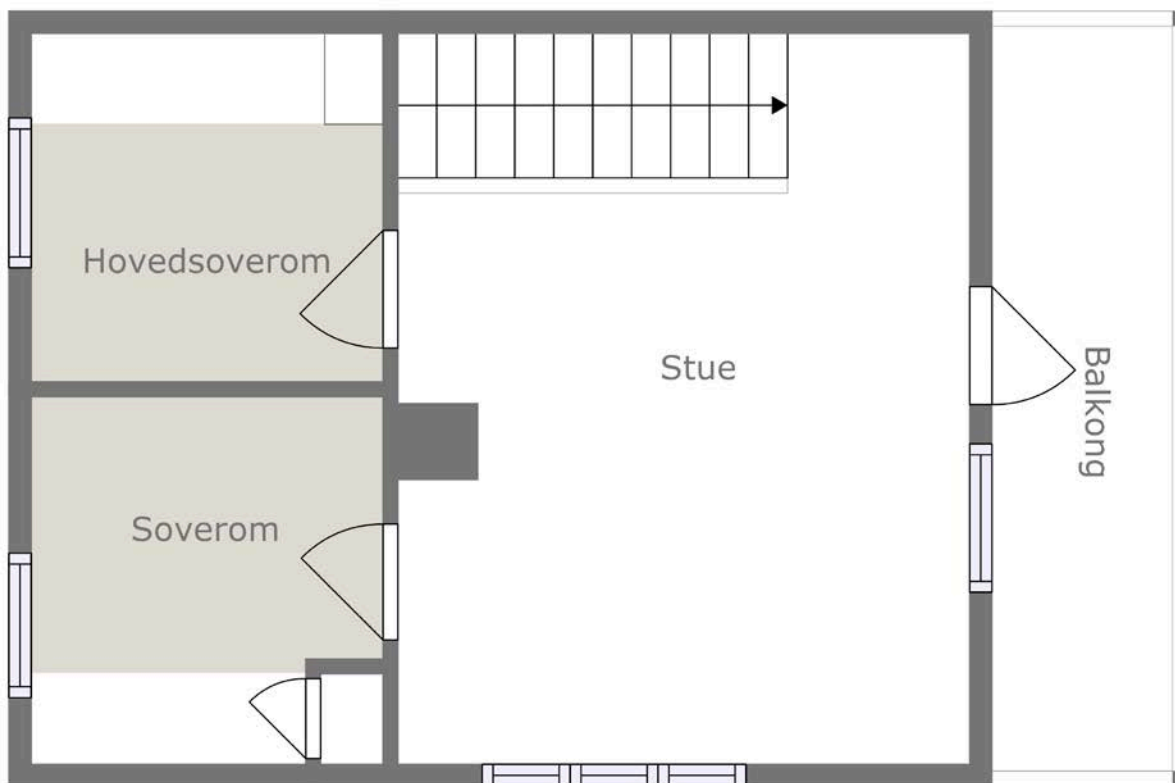








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Orkla   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1702230234   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Jon Arne Gjønnnes  |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Varsmoen 4   |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| LØKKEN VERK  | 7332          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2015          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 9             |
| Antall måneder   | 0             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  | frende        |
| Polise/avtalnr.  |               |

Document reference: 1702230234

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JAG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.







| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|--|----------------------------|---|
| Jon Arne Gjønnnes | 7d9b648135075d56710693<br>6af9938bb70fc8165f | 30.08.2024<br>17:21:12 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1702230234

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Varsmoen 4, 7332 LØKKEN VERK  
 ORKLAND kommune  
 # gnr. 470, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m<sup>2</sup> BRA-i: 203 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.12.2023

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 18900-1374

Referansenummer: NX7937

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Egil Indergård  
Uavhengig Takstingeniør  
egil@lokaltakst.no  
411 41 063



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppsatt som hytte i 1979. Påbygd garasje i 1993, og tilbygg på 3 plan i 1997. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og metallplater som takteking. Kjøkkenet er fra 2015, men at bemerkes at enkelte bygningsselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og det må påregnes enkelte oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985-1997.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjon av trevirke, anlagt på pilarer. I tillegg er det luftebalkong i 2. etasje.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

I tillegg er det eldre pipe som ikke er i bruk.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Opprinnelig del er anlagt på pilarer, men i 2017 ble det gravd ut og etablert ringmur under denne delen.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere bad er benyttet som vaskerom. rommet er fra 1979, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og opplegg for vaskemaskin. det registrere sprekker i gulvbelegg og rommet må påregnes oppgradert. Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel og flis i dusjsone. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2015. Laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon, men mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter i 1. etasje og bereder på 50 l på bad i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble drenert rundt tilbygget del i 1997. Det ble i tillegg drenert på oversiden av opprinnelig del ved etablering av ringmur i 2022.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget del. Ringmur rundt opprinnelig del.

Terrenget har helling mot øst.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

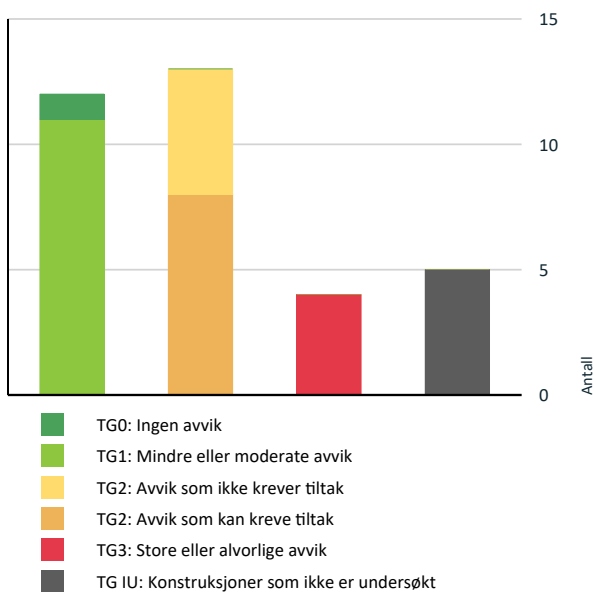
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Endret rominndeling.



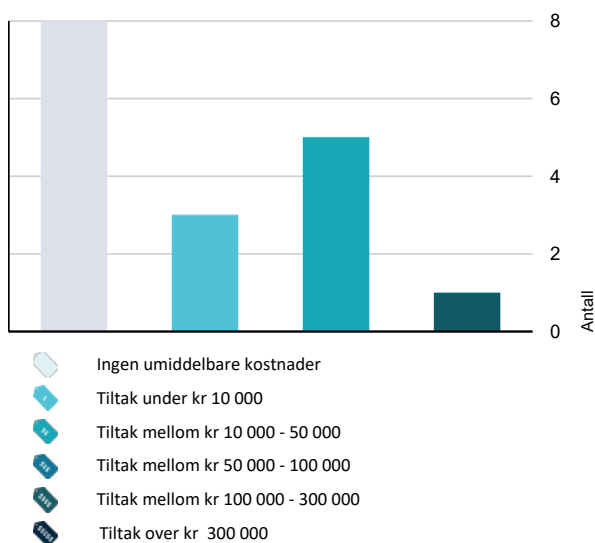
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengeforhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1979

### Tilbygg / modernisering

1997 påbygg i 3 etasjer Påbygd stue, loft og kjeller.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har ås / sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985-1997.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, men oppgradering av vinduer må påregnes på sikt.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

**Årstall: 1998**

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport

Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjon av trevirke, anlagt på pilarer. I tillegg er det luftebalkong i 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel og malte plater.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 1 TG 2 Radon

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### 1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.  
I tillegg er det eldre pipe som ikke er i bruk.

Årstall: 1997

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

## Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

I følge selger er det fyringsforbud pga. at det må monteres ny stige. Dette blir i følge selger utbedret før salg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1 TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Opprinnelig del er anlagt på pilarer, men i 2017 ble det gravd ut og etablert ringmur under denne delen.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1 TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tidligere bad er benyttet som vaskerom. rommet er fra 1979, og har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc, servant og opplegg for vaskemaskin. det registrere sprekker i gulvbelegg og rommet må påregnes oppgradert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet står foran full oppgradering.

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og flis i dusjsone. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert sokkelflis, panel er ført helt ned til gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er motfall i dusjsone ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2015. Laminat på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, men mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter i 1. etasje og bereder på 50 l på bad i kjeller.

**Årstall:** 1979

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Oppgradert i 2015 i følge selger. Etterspør samsvarserklæring**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.**

## ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det ble drenert rundt tilbygget del i 1997. Det ble i tillegg drenert på oversiden av opprinnelig del ved etablering av ringmur i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på tilbygget del.  
Det anbefales å etablere topplst på grunnmursplast.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å etablere topplst på grunnmursplast.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget del. Ringmur rundt opprinnelig del.

### ! TG IU Terrengforhold

Terrenget har helling mot øst.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 131                           |                             |                            | 131 |                                 |
| 2. etasje      | 35                            |                             |                            | 35  |                                 |
| Underetasje    | 31                            |                             |                            | 31  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>197</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>197</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Gang , Boder, Garasje , Vaskerom , Spisestue , Stue , Kjøkken |                             |                            |
| 2. etasje   | Loftstue , 2 soverom  |                             |                            |
| Underetasje | Gang , Garderobe , Bad , 1 soverom                            |                             |                            |

### Kommentar

S rom i 1. etasje er garasje på 40m<sup>2</sup>, 2 boder på 14m<sup>2</sup>. S-rom i underetasje er garderobe på 7m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Endret rominndeling.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 6                             |                             |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bod                        |                             |                            |

#### Kommentar

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 136        | 61         |
| <b>Bod</b>      | 0          | 6          |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 14.12.2023 | Egil Indergård   | Takstingeniør |
|            | Jon Arne Gjønnes | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde             | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|--------------------|-------------------|------------|
| 5059 ORKLAND | 470  | 13   |      | 0    | 955 m <sup>2</sup> | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Varsmoen 4

#### Hjemmelshaver

Gjønnes Jon Arne

### Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 130 000 | 2015 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

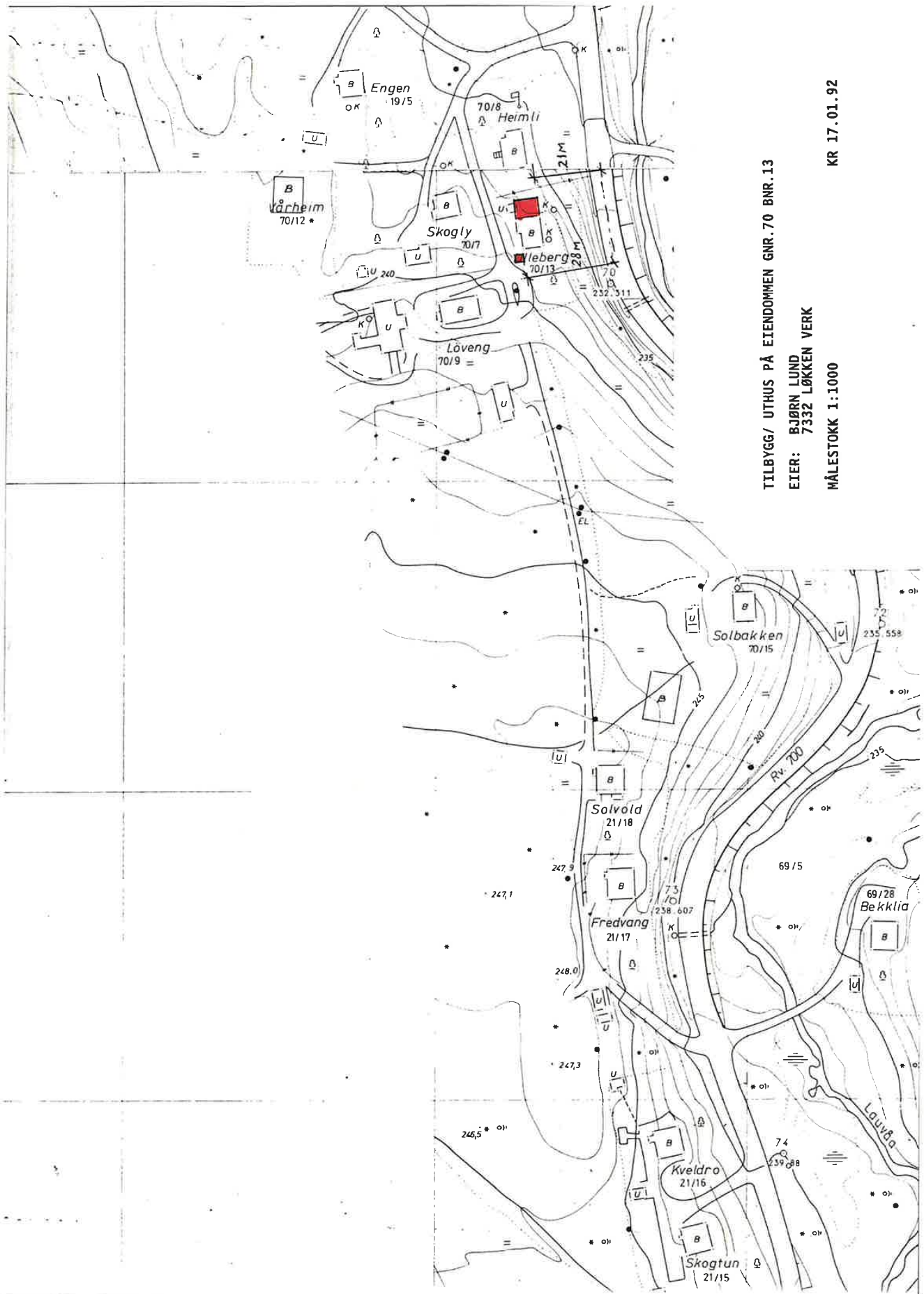
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NX7937>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





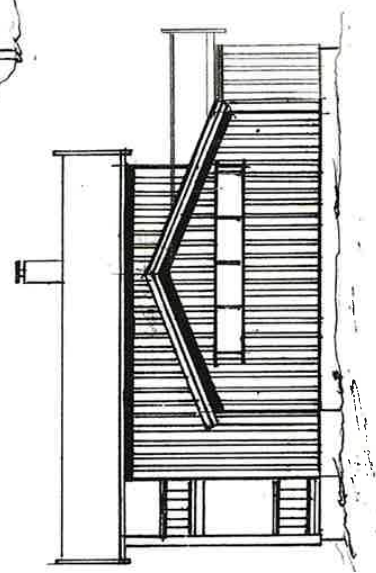
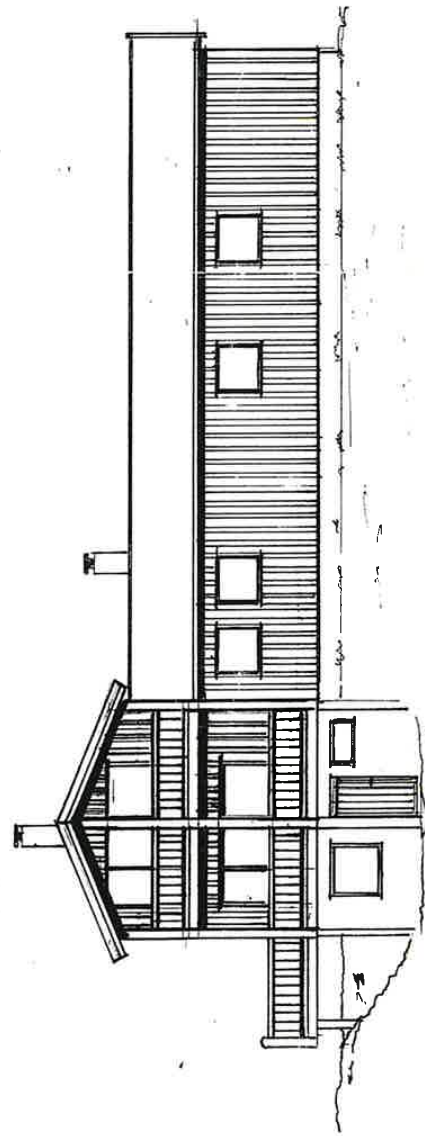
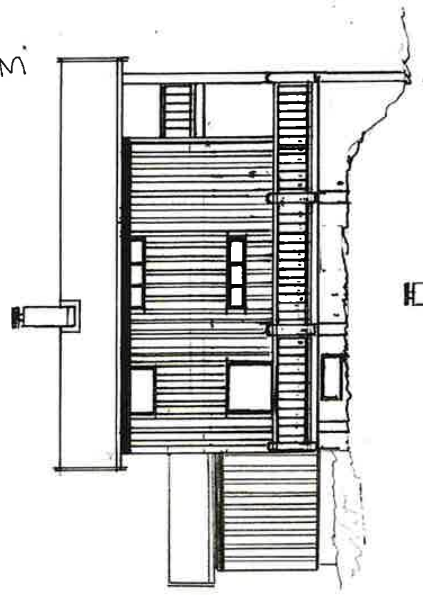
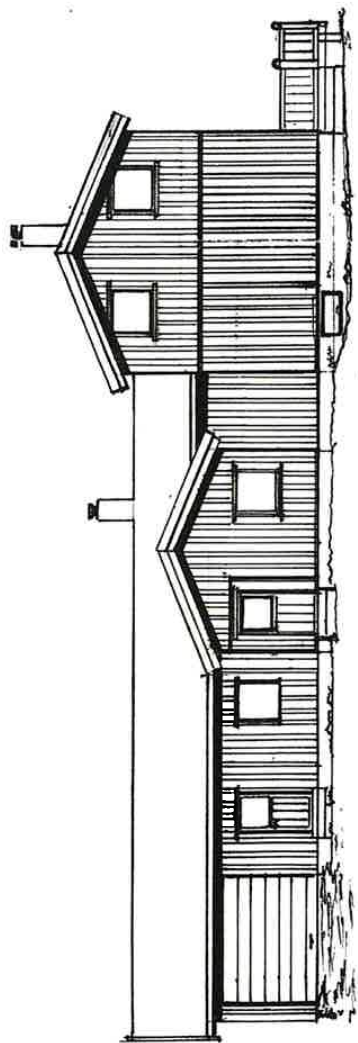
TILBYGG/ UTHUS PÅ EIENDOMMEN GNR.70 BNR.13

EIER: BJØRN LUND  
7332 LØKKEN VERK

MÅLSTOKK 1:1000

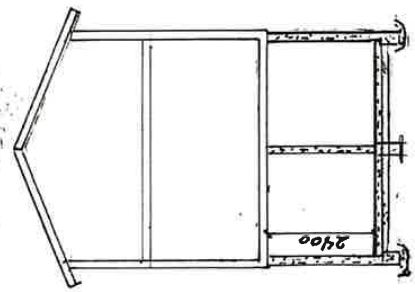
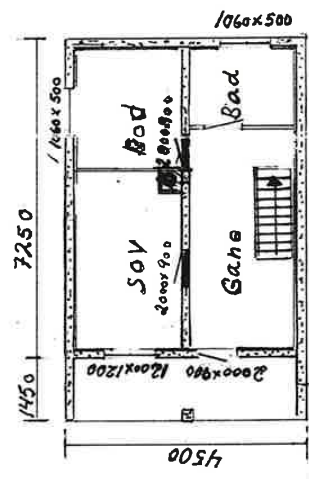
KR 17.01.92

3.



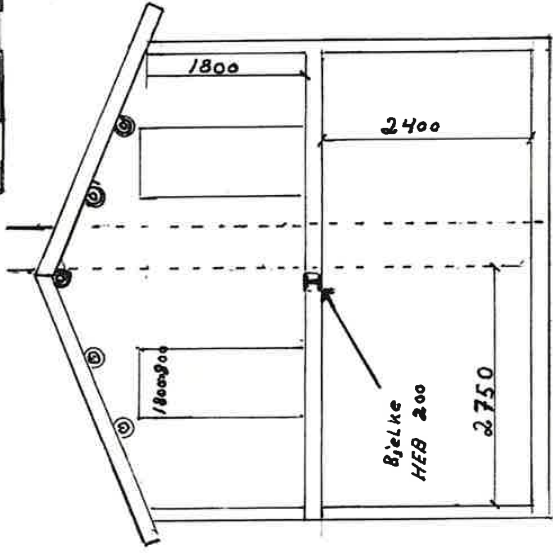
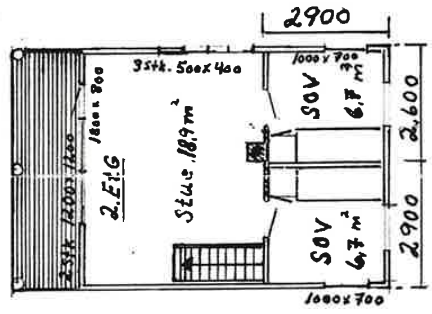
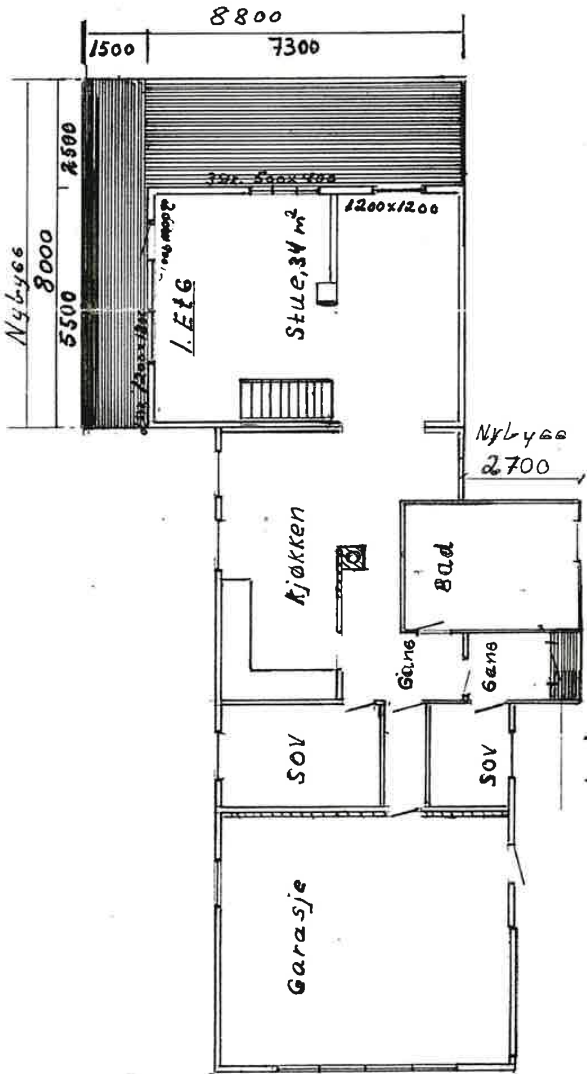
HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK  
MILJØ OG KOMMUNALTEKNIKK  
**GODKJENT MED FORBEHOLD**  
SAK NR. 08/96

Plan - Grunnmur



Fasader, Snitt og Plan:  
Pålbyøe, Bolighus for:  
Ljann Lund, Løkken  
16n, 802  
Mål 1:100

2.



2. E.T.G.

1. E.T.G.

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK  
MILJØ OG KOMMUNALTEKNIKK  
**GODKJENT MED FORBEHOLD**  
SAK NR. 081/96

Nærskogen Des - 95  
Plan, Snitt: Påbygge -  
boliehus for:  
Ebjørn Lund Løkken

Tegn: *[Signature]*

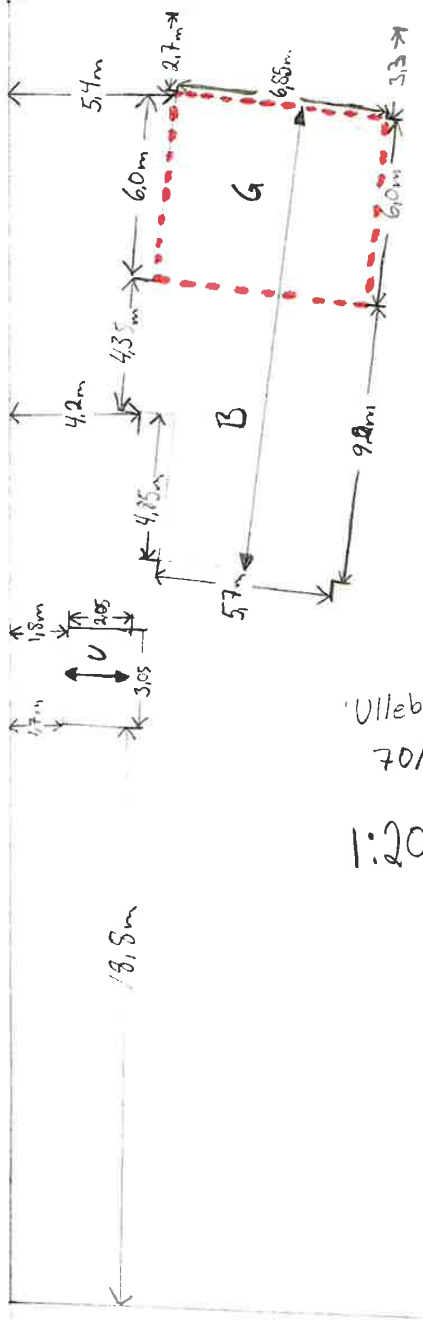
|     |       |
|-----|-------|
| Mål | 1:100 |
|     | 1:50  |



"LOVENG" 70/19

Grendausi av 70/1

"SKOGLY" 70/7



"Ulleberg II" 70/13

1:200

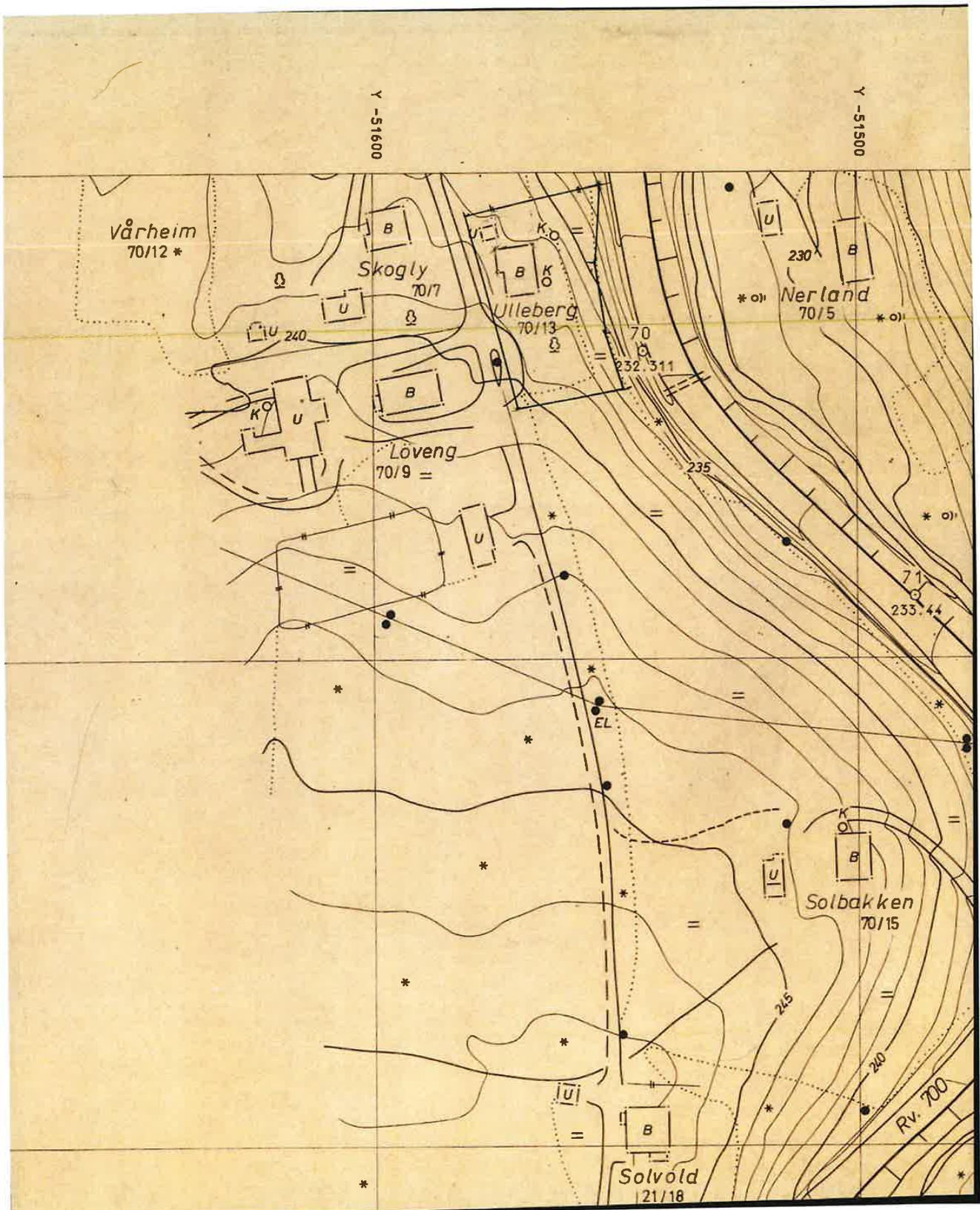
"Ulleberg" 70/4

"Heimli" 70/8

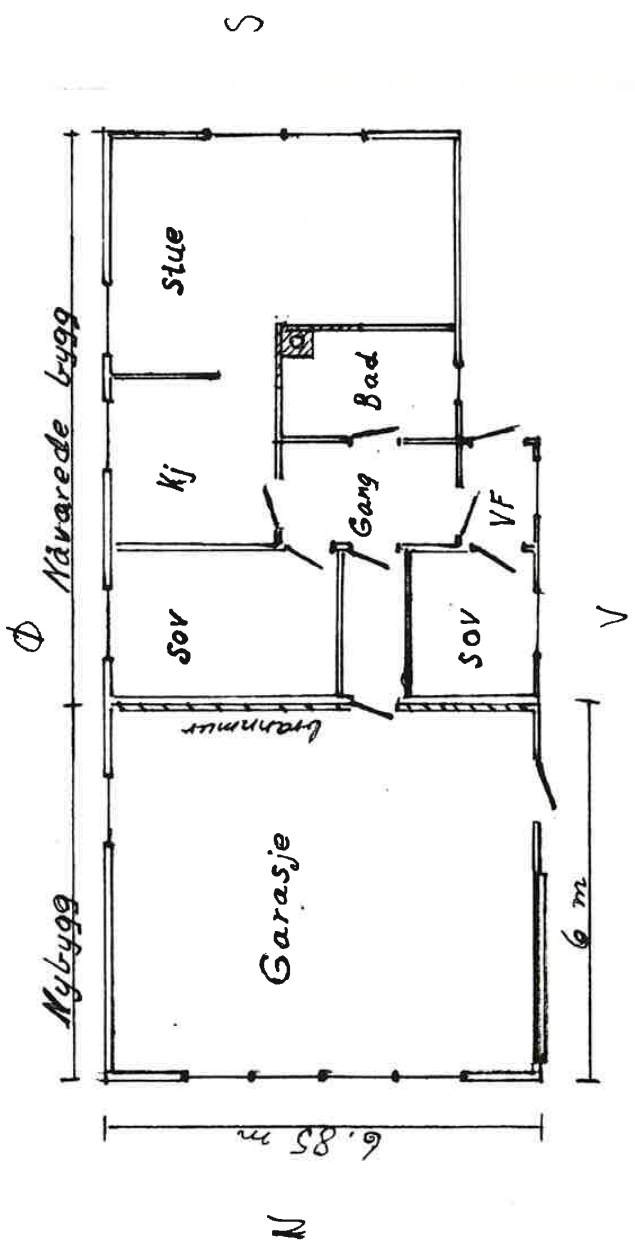
"NERLAND" 70/5

Riksvei 700

|                   | Gnr. | Bnr. |
|-------------------|------|------|
| Lokal Høyeste     | 70   | 9    |
| Johan Olav Nybro. | 70   | 7    |
| Tor Gjersvold     | 70   | 8    |
| Tore Lein         | 70   | 5    |
| Osea Danielsen    | 70   | 4    |

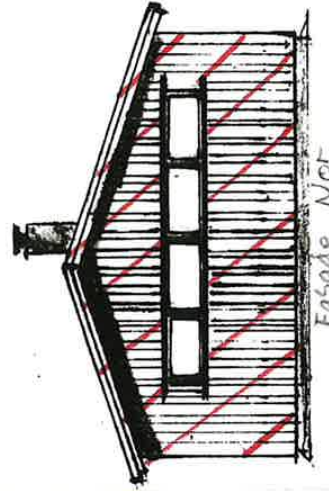
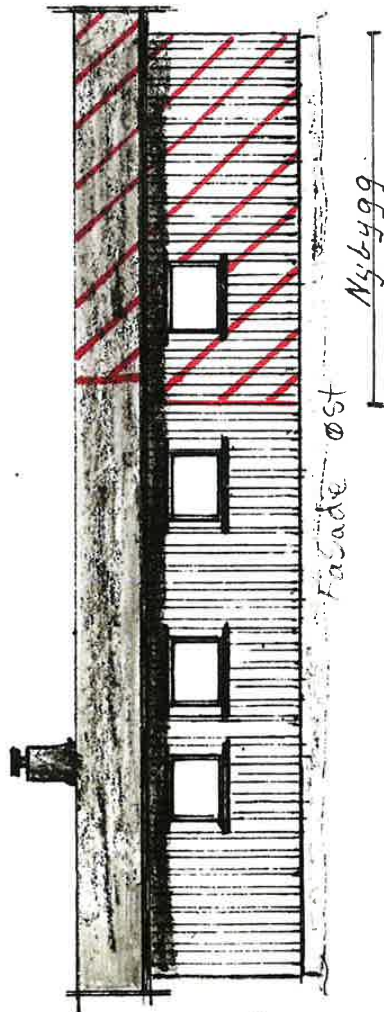
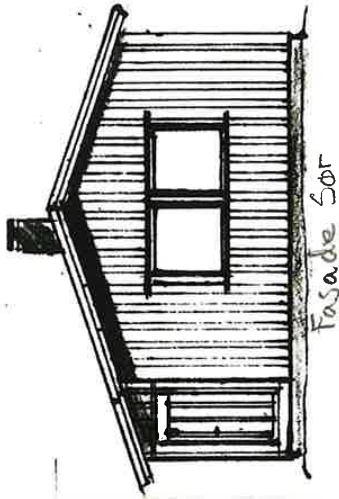
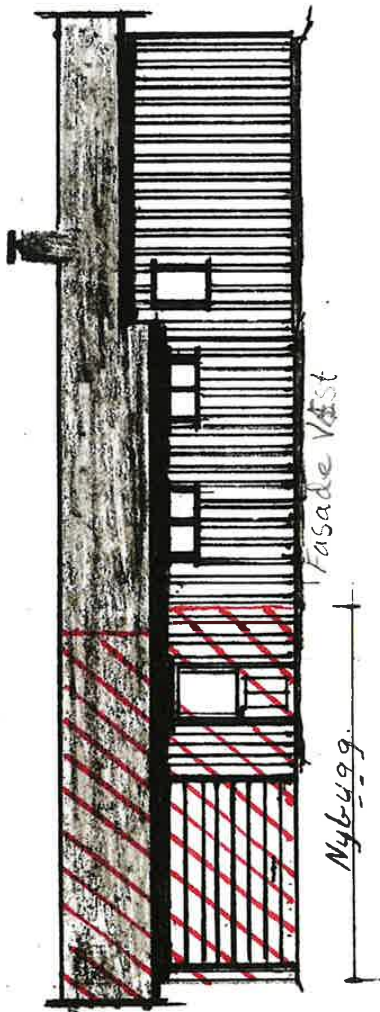






Nerstogen Ott-  
 Plan over ny garasje knyttet  
 til bolig for:  
 Bjørn Lund Løkken.

Tegn:  
 Mål  
 1:100



|  |       |
|--|-------|
| Akerskogen ØK-91                                 |       |
| Fasader over ny garasje<br>tilknyttet bolig for: |       |
| Bjørn Lund Løkken.                               | Mål   |
| Tgn:   | 1:100 |
| Ean Elov and                                     |       |



# Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 28.11.2023

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

|                   |      |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5059 | <b>Gårdsnr.</b> | 470 | <b>Bruksnr.</b> | 13 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|

|                       |             |                           |                              |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 113201669   | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                        |
| <b>Bygningsnummer</b> | 10685133    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                        |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Varsmoen 4, 7332 LØKKEN VERK |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 0     | 2             | 3      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type   | Produsent | Modell |
|------------|--------|-----------|--------|
|            | Ukjent |           |        |
|            | Ukjent |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 23.02.2015                      | Tilsyn | 30.06.2021                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

| Type              | Detaljer  |
|-------------------|---|
| Avvik             | Røykløp - Plassering: -. Type: Røykløp. Produsent: -. Modell: - |
| <b>Type avvik</b> | Adkomst til tak   |



Informasjon for bruksenhetId 113201669

|                       |             |                           |            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 113226584   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 183941275   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113226584.

|                       |             |                           |            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 113201788   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 10685133    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113201788.

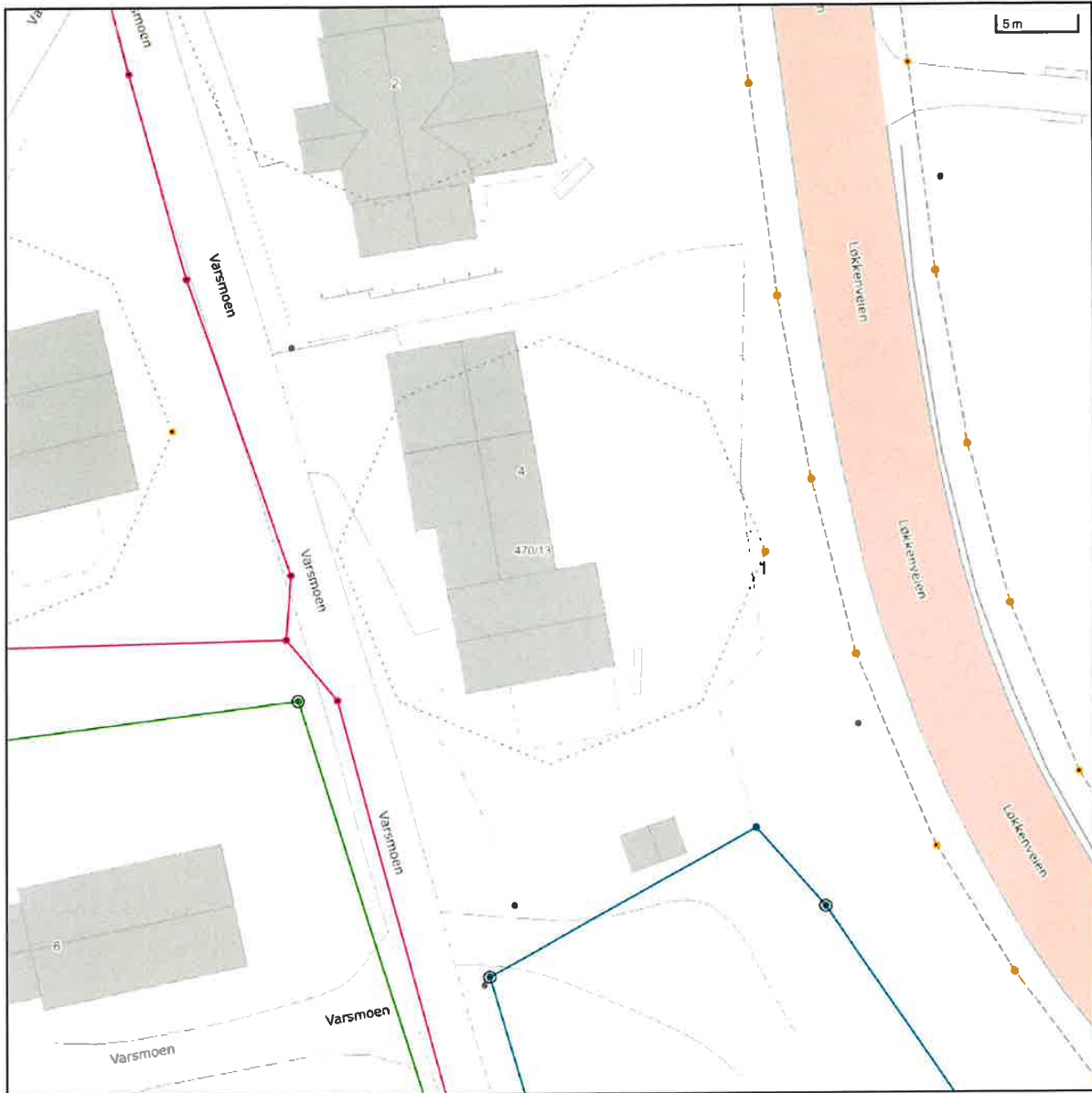
|                       |             |                           |                              |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 113201719   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert                   |
| <b>Bygningsnummer</b> | 10685133    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000                         |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Varsmoen 4, 7332 LØKKEN VERK |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113201719.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Eiendomskart for eiendom 5059 - 470/13//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

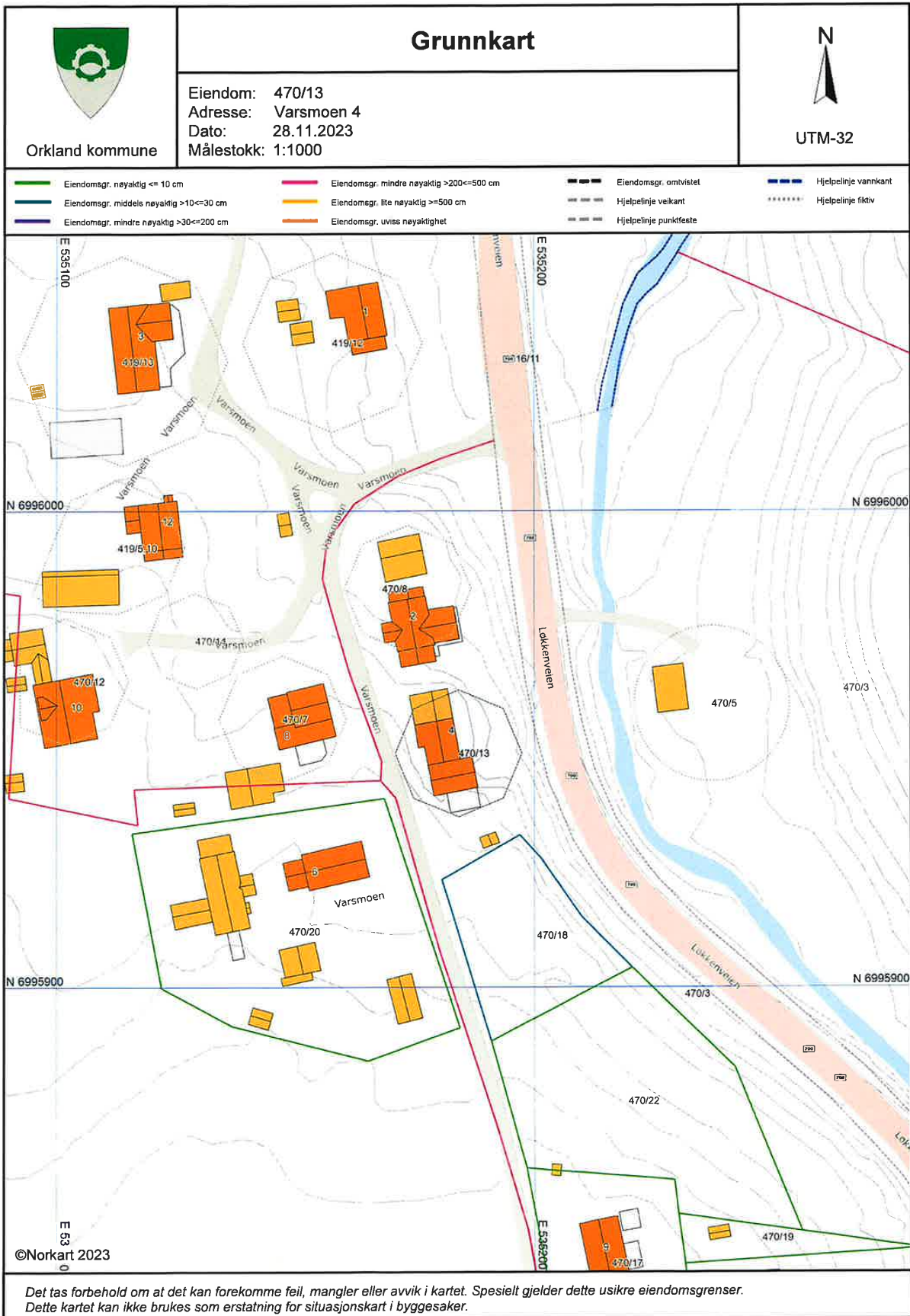
|                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrænse - omtvistet | ----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| - - - - - Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrænse - nøyaktig          | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |                 |           |            |          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-----------|------------|----------|
| <b>Areal</b>                | 499,90 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> | Fiktive grenser |           |            |          |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b>     | 6995949,1 | <b>Øst</b> | 535184,1 |

| <b>Grensepunkter</b> |           |          |            |                       |                             | <b>Grenselinjer (m)</b> |         |
|----------------------|-----------|----------|------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|---------|
| #                    | Nord      | Øst      | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype             | Lengde                  | Radius  |
| 1                    | 6995949,1 | 535197,4 | 9999 cm    | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) |                         | (Punkt) |







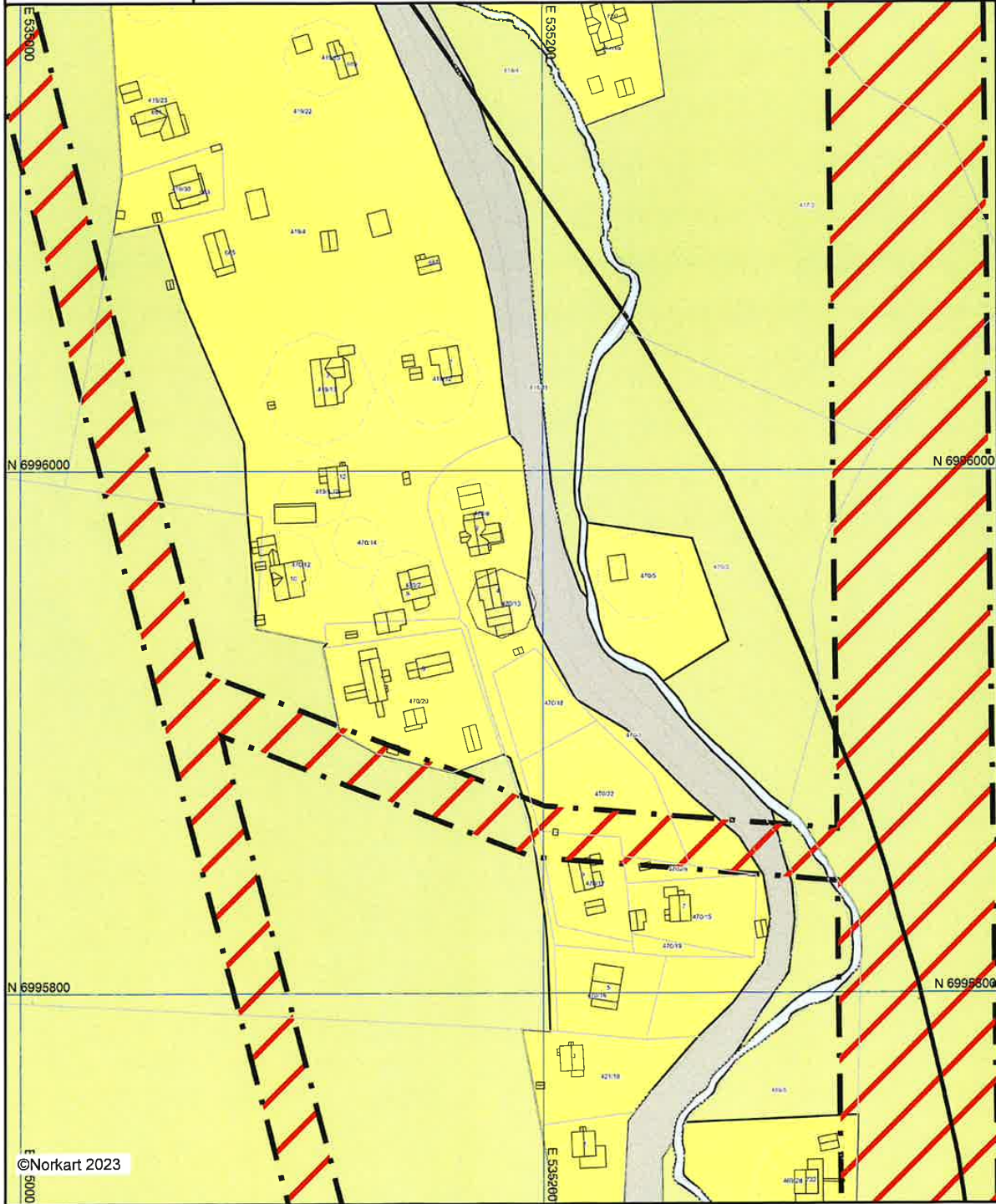
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 470/13  
Adresse: Varsmoen 4  
Dato: 28.11.2023  
Målestokk: 1:2000









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

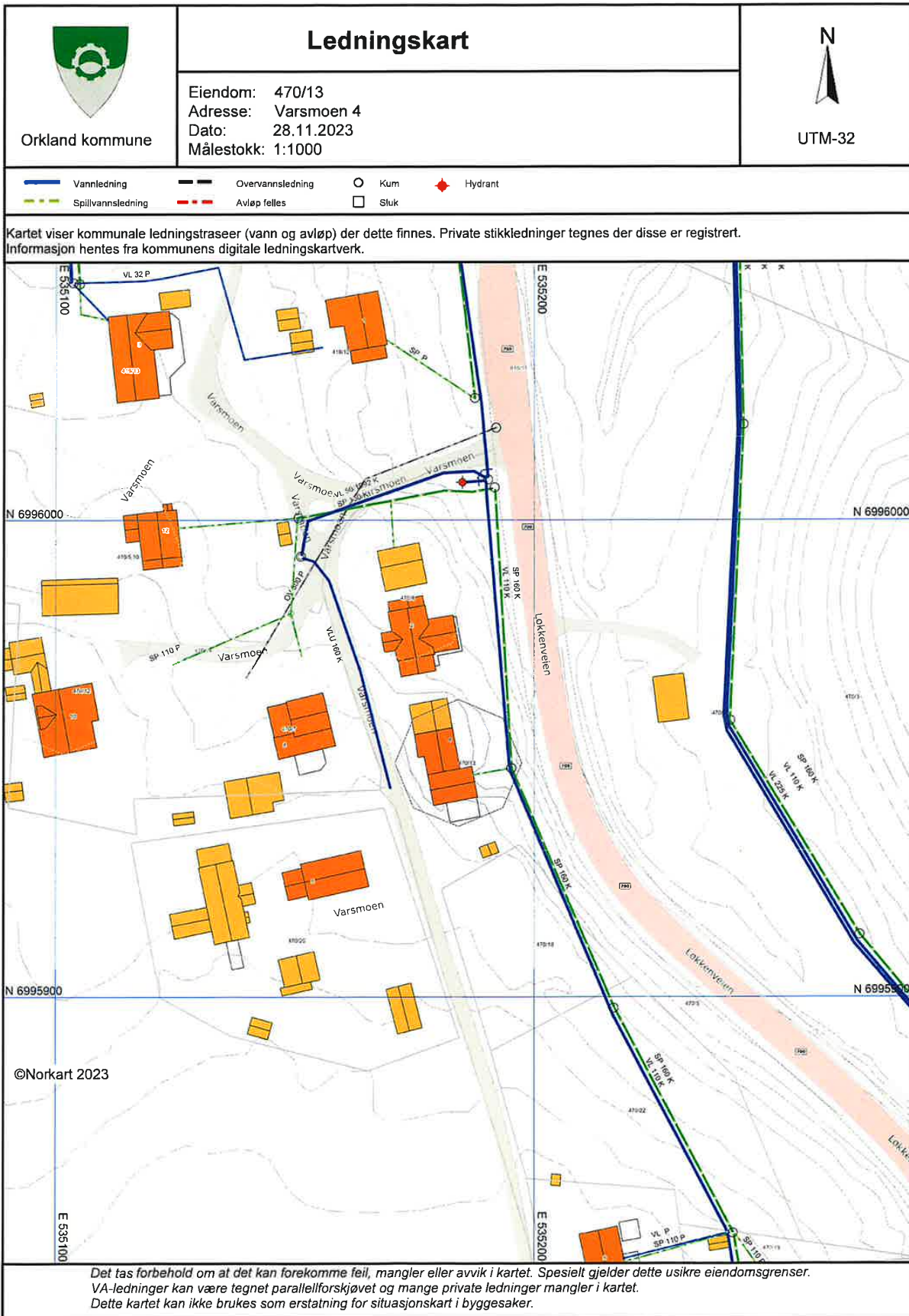
### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

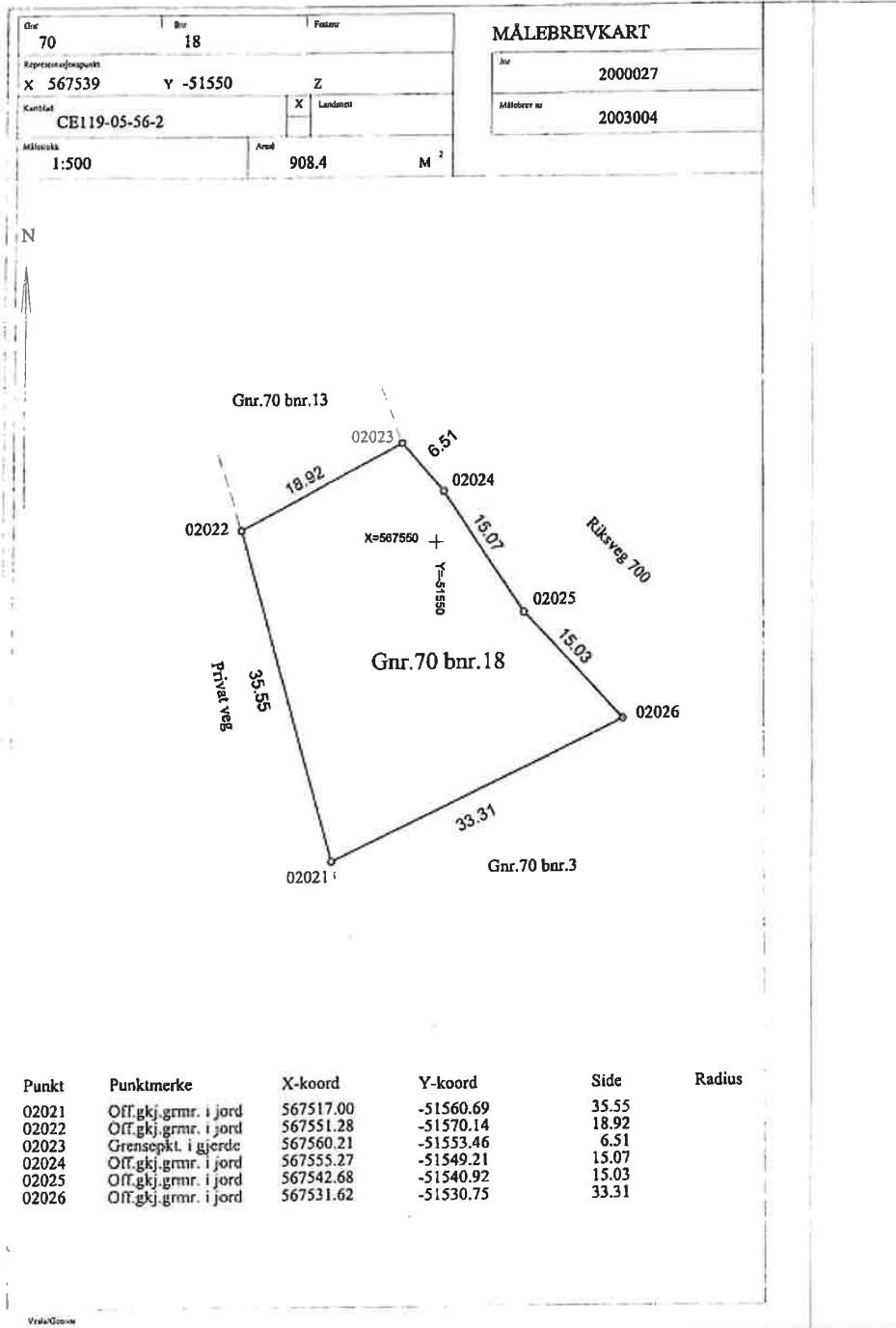
### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende





|  |  |  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
| Kommunens navn<br><b>MELDAL</b>  |  | MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering<br><input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering |                             |
|  |  | J.nr. <b>2000027</b>   | Målebrev nr. <b>2003004</b> |
|  |  | Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.  |                             |
| Målebrev over  |  |  |                             |
| Eiendom  | Gnr.   | Bnr.   | Festn.                      |
|  | 70   | 18   |                             |
| Bruksnavn/adresse  |  |  |                             |
| Areal (m <sup>2</sup> )  | 908.4  |  |                             |
| I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning |  |  |                             |
| Dato for forretningen  | 04.10.2001   |  |                             |
| Rekvirent  | Odd Danielsen  |  |                             |
| Bestyrer   | Bjørn Magnar Landrø  |  |                             |
| Forretning   | Gjelder fradeling av parsell fra gnr.70 bnr.3 som tilleggsareal til gnr.70 bnr.13. Parsellen er godkjent fradelt i sak 00/0081, arkivsak 00/01274. Eiendommen skal benyttes til boligformål og grenser mot givereiendommen i sør, mot gnr.70 bnr.13 i nord mot riksveg 700 i øst og mot privat veg i vest. |  |                             |
| Underskrift  |  |  |                             |
| Sted   | Dato   | Underskrift  | Underskrift                 |
| Meldal   | 03.02.2003   | Bjørn Magnar Landrø  | Kaj Reinisch                |
| GAB<br>Registreringsstempel  |  | Tinglysning (jf. delingsloven § 4-2)<br>Dagbokstempel  |                             |
|  |  | Tinglyst: 13.02.2003   |                             |
|  |  | Dagboknr.: 769   |                             |
|  |  | Geb. bet. kr.: 900,-   |                             |
| Påtegninger (rettelser o.l.)   |  |  |                             |
| Verifiser  |  |  |                             |





|                    |            |
|--------------------|------------|
| DAGBOK NR.         | DAGBOKFØRT |
| 01367              | 11.3.76    |
| ORKDAL             |            |
| SØRENSKRIVEREMBETE |            |

Prt.koll  
 J. nr. 6/1976  
 L. nr. 559

side 395

Meldal ..... kommune



# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Ulleberg" (eiend. navn), gr. nr. 70 br. nr. 4

Parsellen er gitt br. nr. 13 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet "Ulleberg II" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 19 75 den 9.9. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell "Ulleberg II" av g.nr.70 b.nr.4 i Meldal.

Forretningen er forlangt av Marit Danielsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av for oppmålingssjefen av Asbjørn Espås

i nærvær av kartvitne Jarle Olstad og Ingvar Fossflaten

Ved forretningen møtte: 1)

Selger: Marit Danielsen.

Kjøper: Ikke bestemt.

Naboer: For nabo Nicolai Danielsen møtte Olga Danielsen.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser fremgår av etterstående kart i målestokk 1:400.

Alle hjørner er avmerket med nedsatte jernbolter.

Arealet utgjør 955,2 m<sup>2</sup>.

Forretningen sluttet  
for oppmålingssjefen

Asbjørn Espås (sign.)

Jarle Olstad (sign.)  
kartvitne

Ingvar Fossflaten (sign.)  
kartvitne

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administratør. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser



397

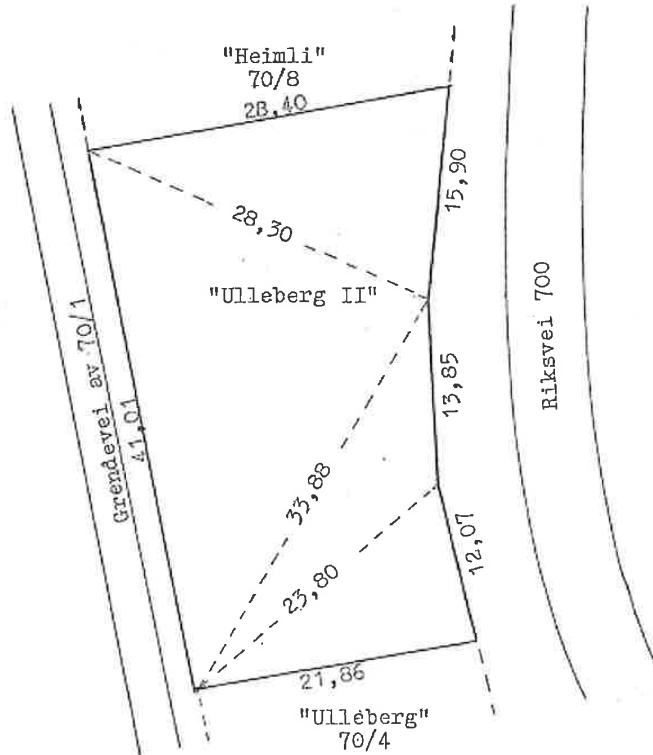
For Inntegning eller Innliming av kart.

K A R T  
over

parsell "Ulleberg II" av g.nr.70 b.nr.4 i Meldal.

Areal: 955,2 m<sup>2</sup>.

M. 1:400.





398

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

**SKYLDDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>**

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3 øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Ulleberg II"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Asbjørn Espås (sign.)

Jarle Olstad (sign.)

Ingvar Fossflaten (sign.)

Påtegninger: <sup>3)</sup> Delingen er godkjent av fylkeslandbruksstyret og bygningsrådet.

At ovenforstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

*Eilert Halvorsen*  
Eilert Halvorsen

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påenkes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krev om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



AKTIV EIENDOMSMEGLING ORKDAL  
 ORKDALSVEGEN 84  
 7300 ORKANGER



Saksbehandler: Ingvild By  
 Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2465073

Deres ref.:  
 57-14-0133

Dato:  
 03.12.2014

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

**Dok.nr.:** 1514      **Registrert:** 20.03.1992      **Rettsstiftelse:** Erklæring/avtale

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.        | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-------------|------|------|------|------|
| 1636 Meldal | 70   | 13   | 0    | 0    |

- Dokumentet følger vedlagt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen  
 Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom  
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss  
 Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01  
 E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

**STATENS VEGVESEN**

SØR-TRØNDELAG  
Vegkontoret  
Sluppenvegen 12 - Tlf. 07-96 80 22

Jnr. 92/179-1

Ark. 771 Md  
MNH/-

**TINGLYST**

20 MARS 1992

ORKDAL

SØRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 1514

7000 Trondheim ... 29. januar 1992

Bjørn Lund  
7332 LØKKEN VERK

Reitt kopi bekreftees:



**Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand**

Etter ~~Deres~~søknad dt/ fra Meldal kommune 16. januar 1992

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

tilbygg til bolighus og flytting av uthus på eiendommen  
gnr 70 bnr 13. Tilbygg til bolighus 21 m og uthus 28 m

√√√√√√√√ avstand fra midte av riks/tykkveg 700

i Meldal kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren

til eiendommen og sendes sorenskriveren i Orkdal

som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 675,-

må vedlegges eller sendes over postgiro.

Ett eksemplar av erklæringen - påført tinglysing - bes sendt Statens vegvesen Sør-Trøndelag,

Sluppenvegen 12, 7000 TRONDHEIM



Doknr 1514 Tinglyst 20.03.1992 Emb.064  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Med hilsen  
*Trond Aune*  
Trond Aune  
overingeniør

Gjenpart: Bygningsrådet i Meldal, 7390 Meldal

Vegmester Belsvik

/Ar. kvd/vt



**Dispensasjon fra veglovens bestemmelser  
om byggeavstand**

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

**ERKLÆRING**

Undertegnede Bjørn Lund eier av eiendom-  
men gnr. 70 bnr. 13 i Meldal  
kommune, som har fått tillatelse til tilbygg til bolighus og flytting av uthus

28 m for uthus  
i minste avstand fra midte av rikstyllveg 700  
21 m for tilbygg

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Lødden verk 19/3-92 Bjørn Lund

Til vitterlighet:



*[Handwritten signatures]*



TINGLYST  
20 1988 002

SAKSBETE  
1514



**Statens vegvesen**  
Sør-Trøndelag vegkontor

Bjørn Lund  
7332 LØKKEN VERK

Vår saksbehandler-innvalgsnr.  
Trond Aune - 73 96 91 06

Vår dato  
1996-05-08

Vårt ark nr.  
771 Md

Vår referanse  
96/1107-1

Deres referanse



**Dispensasjonstillatelse**  
**Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand fra**  
**riksveg 700 for tilbygg til bolig - eiendommen gnr 70 bnr 13 i Meldal**  
**kommune**

Vi viser til søknad av 25. april 1996 fra Meldal kommune

**Det gis herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for oppføring**  
**av tilbygg til bolighus i 19,0 meters avstand fra midte av riksveg 700 i Meldal kommune.**

Trafikksikkerhetsseksjonen

Med hilsen

  
Trond Aune  
overingeniør

Gjenpart: **Meldal kommune, teknisk kontor, 7390 MELDAL**  
Orkdal trafikkstasjon + kart

TRA/KOJ

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK  
MILJØ OG KOMMUNALTEKNIKK

*Sack 137/96*

Postadresse  
Postboks 6064  
Postterminalen  
7003 TRONDHEIM

Kontoradresse  
Sluppenvegen 12 C-D  
Trondheim

Telefon  
73 96 90 22

Telefax  
73 96 92 80 Ekspedisjonen  
73 96 91 86 Adm.avd.  
73 96 92 79 Trafikkavd. 5.etg.  
73 96 91 10 Trafikkavd. 6.etg.  
73 96 92 38 Informasjonstjenesten  
73 96 37 65 Produksjonssavd.

Vegtrafikksentralen  
Telefon 175  
Telefax 73 96 90 31



**Statens vegvesen**  
Sør-Trøndelag vegkontor

Bjørn Lund  
7332 LØKKEN VERK

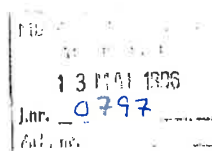
Vår saksbehandler-innvalgsnr.  
Trond Aune - 73 96 91 06

Vår dato  
1996-05-08

Vår referanse  
96/1107-1

Vårt ark nr.  
771 Md

Deres referanse



**Dispensasjonstillatelse**  
**Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand fra**  
**riksveg 700 for tilbygg til bolig - eiendommen gnr 70 bnr 13 i Meldal**  
**kommune**

Vi viser til søknad av 25. april 1996 fra Meldal kommune

Det gis herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for oppføring av tilbygg til bolighus i 19,0 meters avstand fra midte av riksveg 700 i Meldal kommune.

Trafikksikkerhetsseksjonen  
Med hilsen

Trond Aune  
overingeniør

Gjenpart: **Meldal kommune, teknisk kontor, 7390 MELDAL**  
Orkdal trafikkstasjon + kart

TRA/KOJ

HOVEDUTVALG FOR LANDBRUK  
MILJØ OG KOMMUNALTEKNIKK

*Sak 137/96*

Postadresse  
Postboks 6054  
Postterminalen  
7003 TRONDHEIM

Kontoradresse  
Sluppenvegen 12 C-D  
Trondheim

Telefon  
73 96 90 22

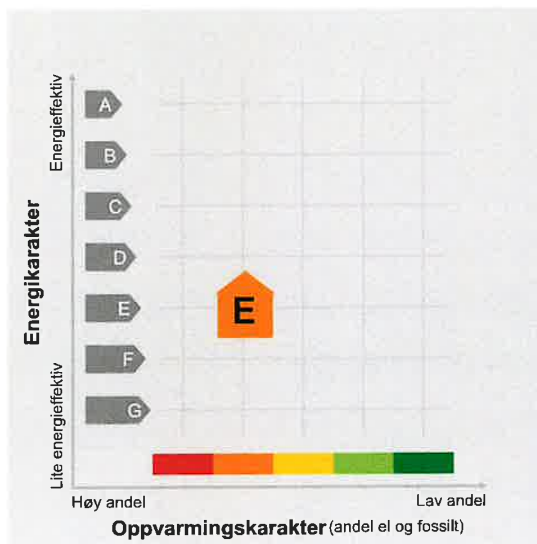
Telefax  
73 96 92 80 Ekspedisjonen  
73 96 91 88 Adm.avd.  
73 96 92 79 Trafikkavd. S.østg.  
73 96 91 10 Trafikkavd. S.østg.  
73 96 92 36 Informasjonstjenesten  
73 96 37 65 Produksjonsavd.

Vegtrafikksentralen  
Telefon 175  
Telefax 73 96 90 31



# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Varsmoen 4              |
| Postnummer        | 7332                    |
| Sted              | LØKKEN VERK             |
| Kommunenavn       | Orkland                 |
| Gårdsnummer       | 470                     |
| Bruksnummer       | 13                      |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 10685133                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-25924 |
| Dato              | 17.09.2024              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1979     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 197      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk               |





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: 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.

## Bygningsmessige tiltak

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 12: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs**

#### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### **Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

# Varsmoen 4

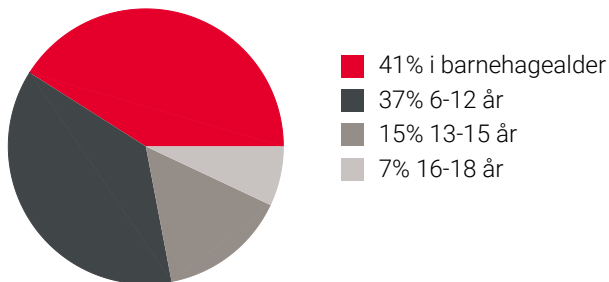
## Offentlig transport

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 🚶 Varsmoen         | 1 min 🚶      |
| Linje 460          | 0.1 km       |
| ✈ Trondheim Værnes | 1 t 26 min 🚶 |
| ✈ Ørland lufthavn  | 1 t 59 min 🚶 |

## Skoler

|  |         |
|--|---------|
| Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.)   | 6 min 🚶 |
| 152 elever, 10 klasser                   | 4.3 km  |
| Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) | 8 min 🚶 |
| 290 elever, 25 klasser                   | 6.4 km  |
| Meldal videregående skole                | 4 min 🚶 |
| 300 elever                               | 2 km    |

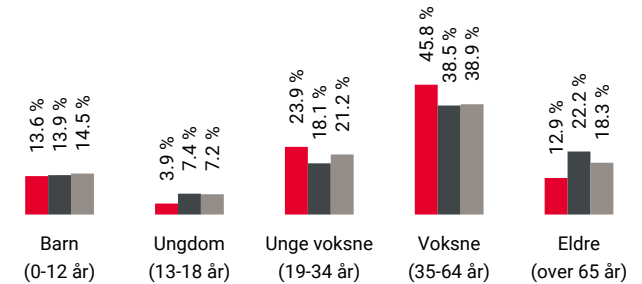
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunnkrets: Midtskog | 155       | 71            |
| 🟤 Kommune: Orkland     | 18 502    | 9 108         |
| 🟡 Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Løkken barnehage (1-5 år)   | 5 min 🚶  |
| 49 barn                     | 3.9 km   |
| Grefstad barnehage (1-5 år) | 8 min 🚶  |
| 57 barn                     | 6.4 km   |
| Svorkmo barnehage (1-5 år)  | 13 min 🚶 |
| 41 barn                     | 10.4 km  |

## Dagligvare

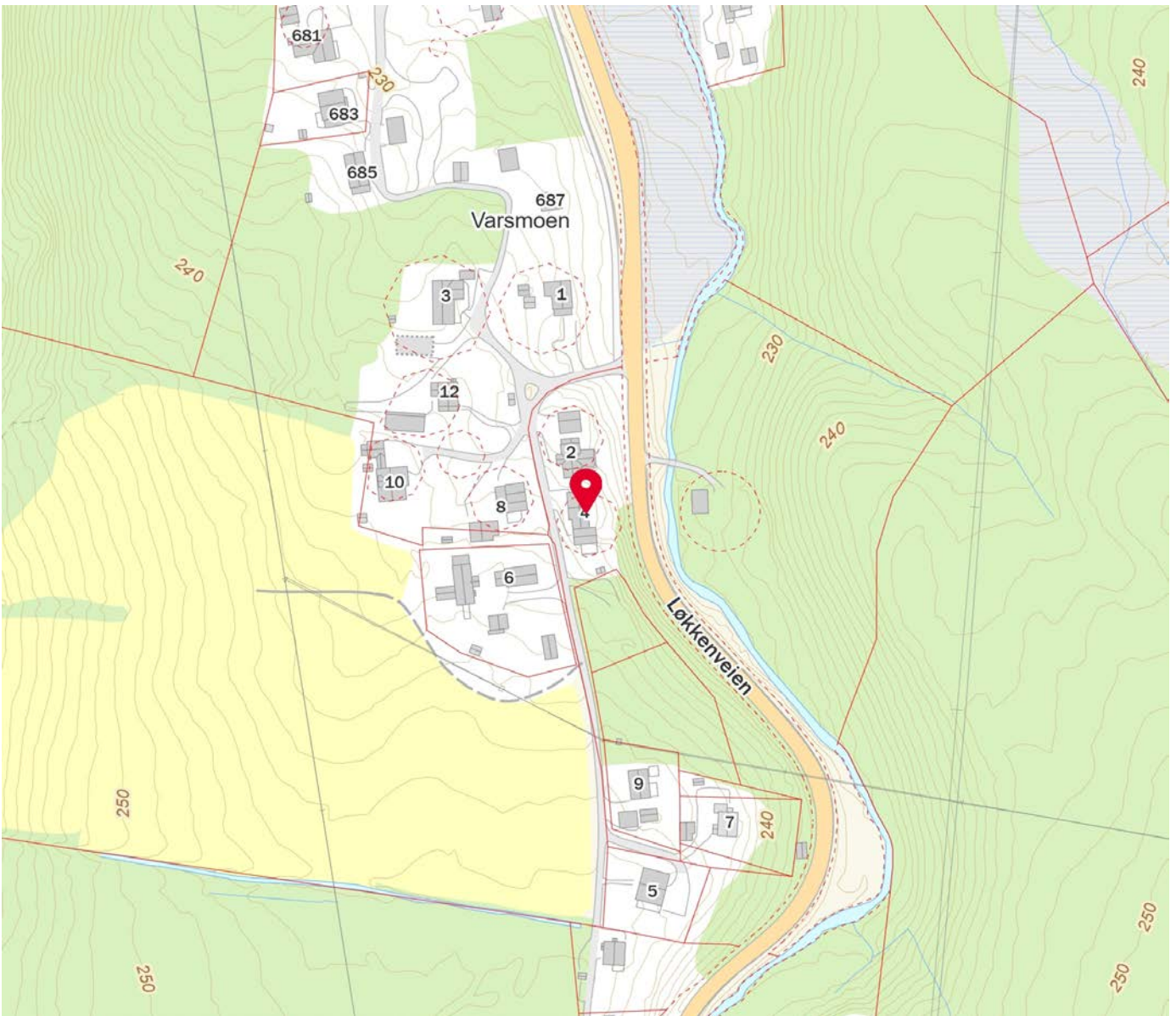
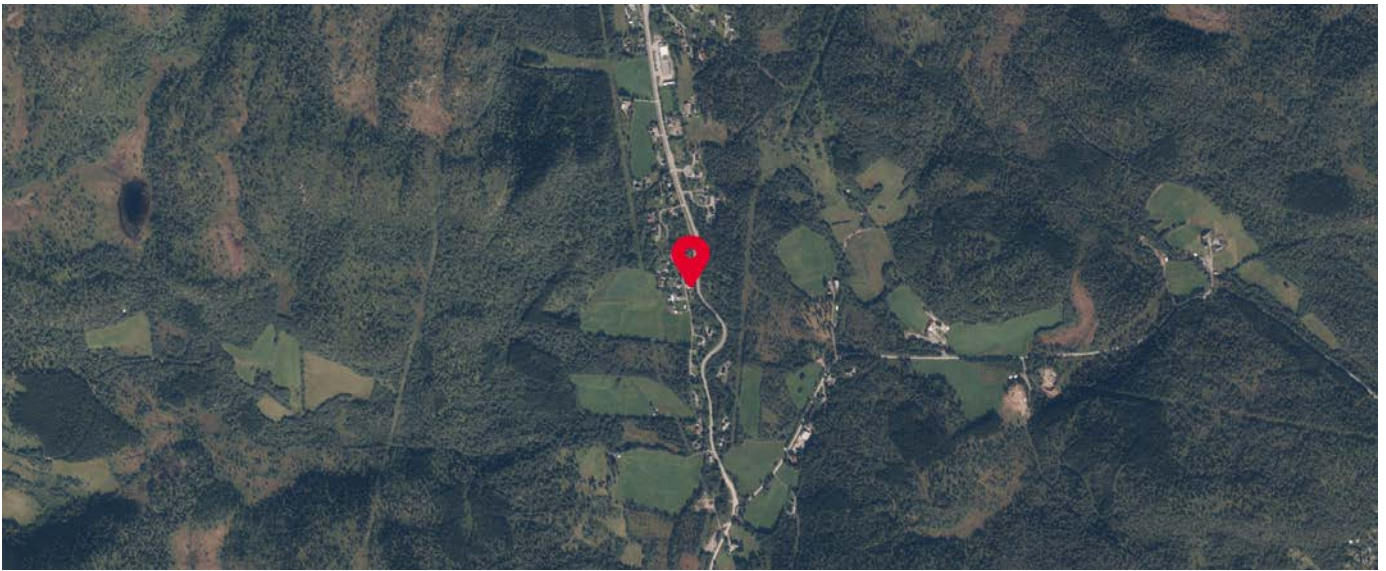
|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Coop Extra Løkken       | 5 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 4.2 km  |
| Spar Meldal             | 6 min 🚶 |
| Søndagsåpent            | 5.5 km  |

## Sport

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 🏃 Meldalshallen         | 23 min 🚶 |
| Aktivitetshall          | 1.9 km   |
| 🏃 Idrettsbygg Løkken    | 6 min 🚶  |
| Aktivitetshall          | 4.4 km   |
| 🏃 Løkken treningssenter | 6 min 🚶  |
| 🏃 Max-gym Orkanger      | 29 min 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Varsmoen 4  
7332 LØKKEN VERK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Skjetne Rygg

**Telefon:** 917 58 829  
**E-post:** anders.skjetne.rygg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre