

Volladalen 38, 7316 LENSVIK

**Flott og sentral enebolig med
garasje og fine uteplasser. Stor
tomt og gode solforhold. Kort vei
til det meste.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Magnus Rostad

Mobil 414 59 805

E-post magnus.rostad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Selger: Silje Leknes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 144/218 kvm
Tomtstr.: 1723.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 789, bnr. 175
Oppdragsnr.: 1702260040

Velkommen til Volladalen 38!

Velkommen til Volladalen 38!

En fin eiendom beliggende sentralt i Lensvik. Her har man kort vei til skole, barnehage, butikk og fritidsaktiviteter - samt fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Boligen er fra 1995 og har en praktisk planløsning.

I første etasje finner man romslig stue og kjøkken, bad, vaskerom og en stor hall. I andre etasje er det tre gode soverom, loftstue, bad og bod.

Eiendommen er fint opparbeidet med flere uteplasser, utekjøkken og garasje med innredet rom.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	84
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 68 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 218 kvm

TBA: 130 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86kvm

Hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, bad

Loftsetasje

BRA-i: 58 kvm

Bad, bod, loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod

BRA-b: 6 kvm

Innglasset balkong ved inngangsparti

TBA fordelt på etasje

1. etasje

108 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Garasje, gang, bod, oppholdsrom

BRA-e: 20 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger tegninger på garasje og enebolig som stemmer med dagens bruk. Bod/

uthus foreligger det ingen godkjente tegninger på.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1723.9 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Volladalen i Lensvik. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse i rolige og landlige omgivelser. Beliggenheten gir gode solforhold og nærhet til flotte tur- og friluftsområder i nærliggende skog og mark. Det er kort avstand til Lensvik sentrum hvor man finner dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har også gode pendlermuligheter mot blant annet Orkanger, og fergeforbindelse over Trondheimsfjorden gir adkomst videre mot Trondheim. Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde med gode oppvekst- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Kledningens oppbygning og lufting bak kledningen kan ikke verifiseres uten fysisk inngrep i konstruksjonen. Det er tatt hensyn til byggemåte og løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales å følge opp kledningen med jevnlig vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av kledning som følge av alder og normal slitasje.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Råteskader i dører

kan oppstå som følge av langvarig fuktpåvirkning, ofte knyttet til værbelastning og slitasje på overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse med utang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen. Deler av området langs grunnmuren er opparbeidet med terrasse, og terrengforholdene langs grunnmuren kan derfor ikke fullt ut vurderes. Boligen er oppført med ringmur og gulv på grunn uten kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Basert på opplyst alder har taktekingen passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Risiko Alder og normal slitasje kan over tid føre til redusert tetthet i tekingen.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av taktekingen og å påregne vedlikehold eller utskifting som følge av alder og slitasje.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke montert snøfangere på taket. Det gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Lokal utbedring må utføres. Risiko

Mangelfull bortledning av vann kan føre til økt vannbelastning mot grunnmur.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for nedfall av snø og is fra taket.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktbelastning mot grunnmur. Nedfall av snø og is fra tak kan innebære risiko for personer, dyr eller gjenstander i områder hvor man ferdes rundt bygningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasjer i takrenner og etablere bedre bortledning av vann fra taknedløp. Det anbefales også å vurdere montering av snøfangere der snøras kan utgjøre en risiko.

Tilleggsopplysning

Snøfangere var ikke nødvendigvis et krav på oppføringstidspunktet, men kan bidra til å redusere risiko for nedfall av snø og is fra taket.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget. Vurderingen er basert på observasjoner fra underliggende etasje samt tilgjengelige deler av loft/kryploft. Det

er registrert indikasjoner på punktering i dampsperre. I knevegger er det registrert at dampsperre i himling ikke er påvist.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Risiko Svekket eller manglende dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft transporteres opp i takkonstruksjonen.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller kondens i konstruksjonen. Dersom det oppstår indikasjoner på fuktproblemer, anbefales nærmere vurdering av konstruksjonen utført av fagperson.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Terrassen fremstår med bevegelser, noe som kan ha sammenheng med telepåvirkning i grunnen. Terrassebord fremstår med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Årsak

Skjevheter i terrasser kan oppstå som følge av bevegelser i fundamentering eller telepåvirkning i grunnen. Terrassebord utsettes for vær- og klimabelastning som over tid medfører slitasje.

Risiko

Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økte skjevheter. Manglende vedlikehold av terrassebord kan føre til økt slitasje og nedbrytning av treverket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert stabilitet i konstruksjonen og behov for vedlikehold eller utskifting av terrassebord.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere fundamentering og oppretting av terrassekonstruksjonen ved behov. Terrassebord bør følges opp med vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Loftetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vannledninger

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

Innvendige vannledninger er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige rørstrekk.

Basert på opplyst eller antatt alder har vannledningene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Vannledninger har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

Risiko

Alder og slitasje kan over tid føre til svekket funksjon i rør og koblinger.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting av vannledninger.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjonen og å påregne oppgradering eller utskifting av vannledninger som følge av alder og normal slitasje.

Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige rørstrekk. Basert på opplyst eller antatt alder har avløpsrørene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

Risiko

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befarings. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Boligen har ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk. Løsningen fungerer, men er enklere enn ventilasjonsprinsipper som anbefales etter dagens standard. Dette gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og kan medføre utfordringer med å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom. Avtrekksviften er fra 1995 og har passert over halvparten av forventet levetid. vtrekksviften har også en alder som tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Årsak:

Avtrekksviften fremstår ikke tilkoblet strømforsyning og kunne derfor ikke funksjonstestes ved befarings.

Risiko:

Manglende funksjon i avtrekksviften kan føre til redusert ventilasjon og opphopning av fukt i rommet.

Konsekvens:

Forholdet kan påvirke inneklimaet og over tid bidra til økt fuktbelastning i rommet.

Anbefalt tiltak:

Risiko

Det er risiko for utilstrekkelig luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, noe som over tid kan gi svekket inneklima og økt fare for fuktrelaterte forhold.

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan føre til dårligere luftkvalitet, økt luftfuktighet og behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

Anbefalt tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør følges opp med vurdering av kapasitet, funksjon og restlevetid. Det anbefales å påregne vedlikehold, oppgradering eller utskifting av avtrekksvifte.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG3

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er registrert fukt- og råteskader i verandadør.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Risiko

Råteskader kan utvikle seg videre og føre til økt nedbrytning av treverket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av verandadøren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få vurdert omfanget av råteskadene og behov for reparasjon eller utskifting av dør av fagperson.

1. Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk. Kostnad er avhengig av omfang og utførelse.

1. Etasje - Bad - Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet fremstår med eldre løsninger hvor oppbygning av tettesjikt, sluk og røropplegg ikke kan verifiseres å være i samsvar med dagens anbefalte utførelse.

Risiko

Eldre våtromskonstruksjoner kan ha svekket funksjon i tettesjikt og installasjoner over tid.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å påregne en omfattende oppgradering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk og røropplegg vurderes og utføres i henhold til gjeldende anbefalte løsninger. Kostnad er avhengig av omfang og utførelse.

Løftetasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet fremstår med eldre løsninger hvor oppbygning av tettesjikt, sluk og røropplegg ikke kan verifiseres å være i samsvar med dagens anbefalte utførelse.

Risiko

Eldre våtromskonstruksjoner kan ha svekket funksjon i tettesjikt og installasjoner over tid.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å påregne en omfattende oppgradering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk og røropplegg vurderes og utføres i henhold til gjeldende anbefalte løsninger. Kostnad er avhengig av omfang og utførelse.

TGIU

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Feil fall mot sluk på bad i 2.etg.

Fukt i vinduskarm og foring i dusjsone på bad i 1.etg.

Sprekk i gulvbelegg på vaskerom.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Eier har selv lagt flis over originalt gulvbelegg og over originale våtromsplater

på hele gulvet og en vegg på badet. Det er satt inn en brukt baderomsinnredning og malt med lady aqua

våtromsmaling i 2021. Bad 2.etg: Satt inn nye dusjdører og ny baderomsinnredning samt malt våtromsplatene

med maling og dusjsonen med lady aqua i 2025. Vaskerom: Satt inn brukt

kjøkkeninnredning, malt gulvbelegg

med gulvmaling og tapetsert vegger. Bad 2.etg

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut to vinduer i stue med en dobbelt verandadør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Det har noen ganger oppstått kondens på innsiden av vinduene på soverom i 2.etg når dørene har vært lukket,

men ikke hvis dører står åpne eller vinduene har stått på gløtt.

Den enkle verandadøren i 1.etg. har fuktskader på utsiden og er utskiftningsklar.

Et vindu er punktert i garasjen.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det er oppført terrasse på huset, samt en platting utenfor inngangsparti og platting utenfor den ene garasjen. Det er oppført lettvegger i garasje for å dele rommet inn i forskjellige soner, et kaldt oppbevaringsrom, et hobbyrom og et frostfritt oppbevaringsrom.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Terassene bærer preg av telehiv og skjevheter grunnet ufaglært oppføring. Gulv i den minste garasjen/boden er svai på midten, oppført på gamle murer men har ikke blitt noen forverring de årene jeg har hatt boligen.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Et tett nedløpsrør fra takrenne. Pga. tele i bakken har jeg enda ikke forsøkt å spyle rent røret.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Har aldri observert mus inne i boligen, men har sett ekskrementer av mus på det ene kneloftet og i loftsluken over loftstua.

Det har vært observert mus i den minste garasjen/boden.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Da jeg rev den ene veggen i gangen, oppdaget jeg en tidligere liten lekkasje fra avløpsrøret inne i veggen. To ender av rør var ikke skikkelig festen sammen, og det hadde piplet litt ut i isolasjonen og sponplate på vegg. Rørene ble festet skikkelig sammen og skadede materialer byttet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg rev den ene vegg i gangen, oppdaget jeg en tidligere liten lekkasje fra avløpsrøret inne i vegg. To ender av rør var ikke skikkelig festen sammen, og det hadde piplet litt ut i isolasjonen og sponplate på vegg. Rørene ble festet skikkelig sammen og skadede materialer byttet ut.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørlegger fra Agdenes kommune

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fra Agdenes kommune var her og installerte en ekspansjonstank rett etter jeg hadde overtatt boligen. Trykket mot varmtvannsbereder var for høyt, noe som resulterte i at det rant vann fra sikkerhetsventilen på berederen. Ingen problemer etter ekspansjonstank ble installert.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

? Ja

Det hender seg at avtrekksvifta på badet lager litt mer lyd enn vanlig, bruker å gi seg etter en stund.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted ble fjernet, og pipa ble blendet av.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

? Ja

Ingen direkte feil på det elektriske anlegget som jeg vet om, men en jordfeilbryter som har gitt lyd fra seg en håndfull ganger. Jeg tok en telefon til et familiemedlem som er elektriker, og ble fortalt at det var antagelig noe feil med et av apparatene som var tilkoblet og sannsynlig ikke noe feil med selve anlegget.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp to nye stikkontakter i hvert av soverommene. Koblet sammen lys på badet.

Ny stikkontakt til ventilasjon på kneloft. En ny stikkontakt bak tv på stua.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Den støpte plata i gulvet på den lille garasjen/boden, er svai på midten.

Denne garasjen er ikke tett, så mus har til tider vært på besøk.

På hovedgarasjen, er det et punktert vindu.

Den elektriske garasjeportåpneren har aldri virket, men vi har bestandig åpnet den manuelt.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av boligen innvendig som er utført av ufaglærte.

-Legging av pergo i hele

boligen. -Walls to paint på hele første etasje. -Nytt listverk i nesten hele boligen. -Nytt kjøkken fra ikea. -Satt opp

lettvegg i gang, for å få et garderoberom/ oppbevaringsrom. -Revet to vegger i stue i 1.etg (mellom stue og

spisestue og mellom stue og kjøkken). -Laget større åpning og fjernet dør mellom stue og gang. -Fjernet motor

til stentalstøvsuger. -Satt inn dobbelt verandadør på stue nede. -Tapetsert gang nede, vaskerom og alle

soverom. -Satt inn brukt kjøkkeninnredning på vaskerom. -Maling ute og inne.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

En sprekk i vask på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vask er utvendig silikonert og fikset slik at den i dag er

vanntett, men burde nok på sikt skiftes ut.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje og oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 749 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet gjelder vann og avløp, og er opplyst av Orkland Kommune og er årsprognose for 2026. Beløpet kan avvike noe. I tillegg betales det p.t. kr 4.730,- pr. år til renovasjonsselskapet ReMidt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 715 237 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 860 949 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 789, bruksnummer 175 i Orkland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.01.1995.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 4.900,- visninger kr 1.990,- og markedsføringspakke kr 15.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-.

Ansvarlig megler

Magnus Rostad
Eiendomsmegler
magnus.rostad@aktiv.no
Tlf: 414 59 805

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

16.03.2026

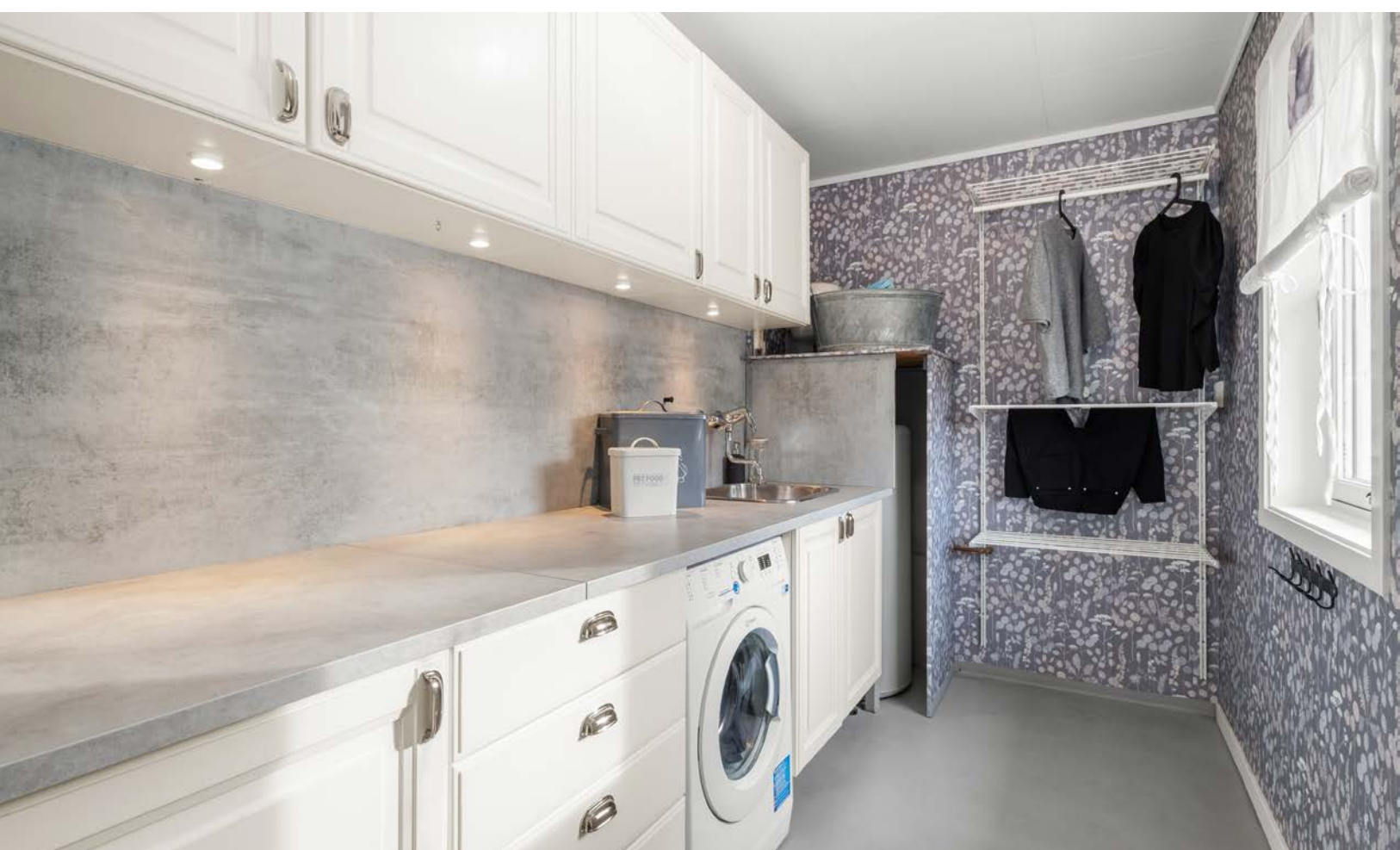




























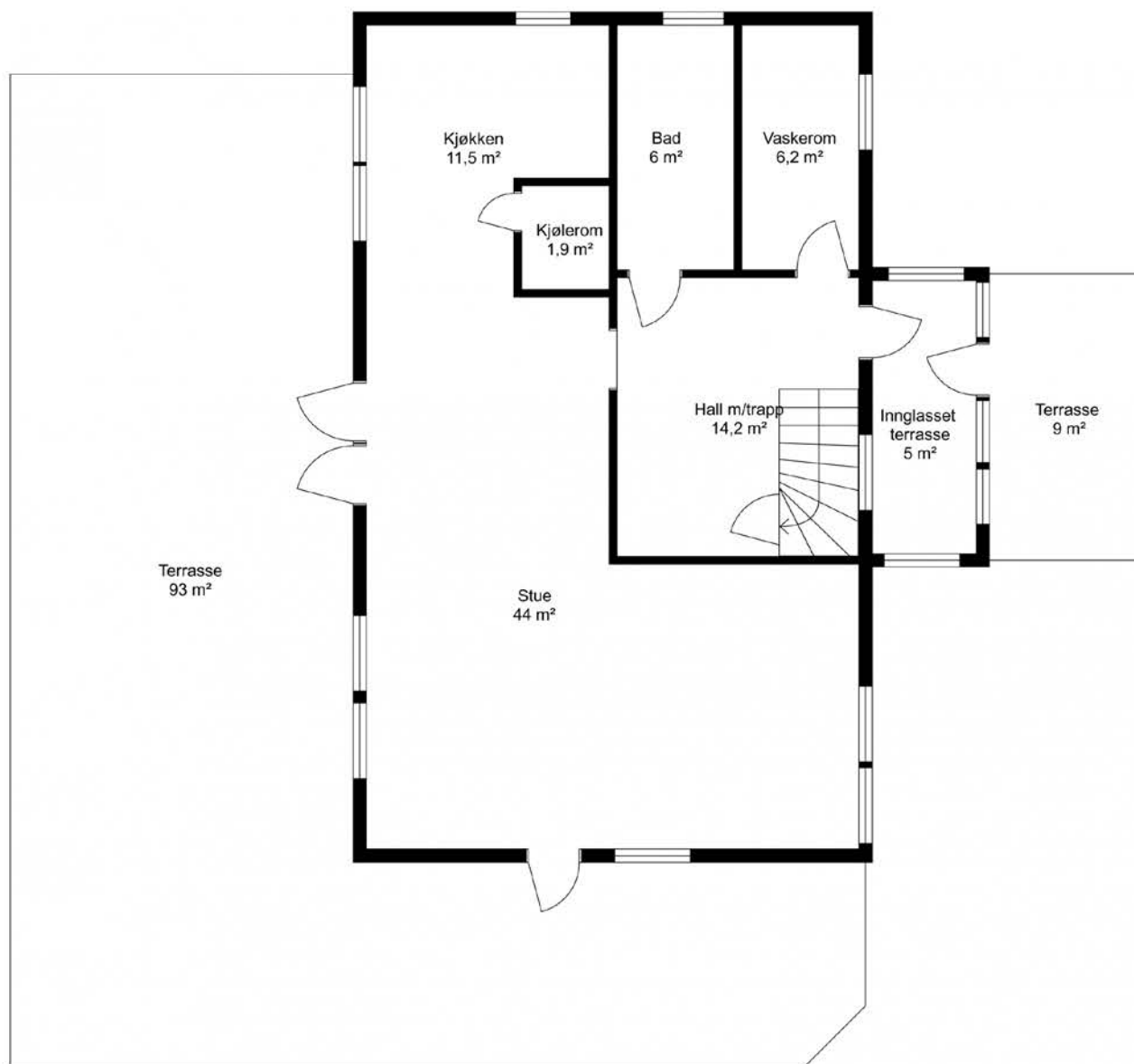




Vedlegg

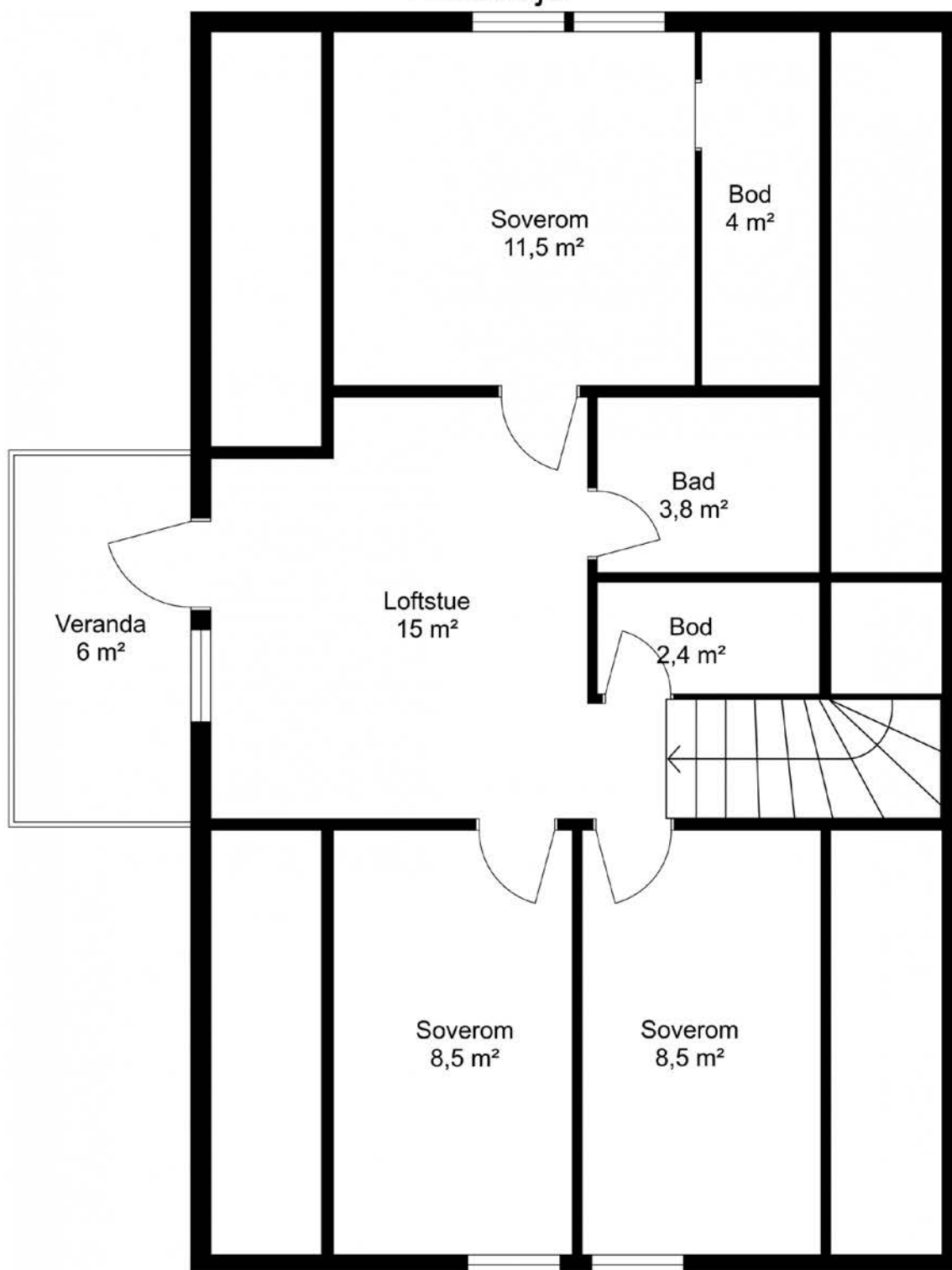
Volladalen 38

1. Etasje



Volladalen 38

Loftetasje



Tilstandsrapport



Enebolig



Volladalen 38 , 7316 LENSVIK



ORKLAND kommune



gnr. 789, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22439-1025

Referansenummer: KP5385

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Gjønnes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal standard ut fra byggeår og konstruksjon. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, hovedsakelig knyttet til alder på bygningsdeler.

Tilstandsrapporten viser både forhold med TG2 (avvik som kan kreve tiltak) og enkelte TG3-forhold (store eller alvorlige avvik). TG3 gjelder blant annet forhold ved generelle forhold ved våtrom, som alder. TG2-forhold er blant annet registrert ved takteking, beslag, takkonstruksjon, vinduer, terrasse/balkong og enkelte tekniske installasjoner.

For øvrig er boligen vurdert ut fra synlige forhold ved befaring, og videre vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i takt med normal aldring av bygningsmassen.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av metall
Kledningens oppbygning og lufting bak kledningen kan ikke verifiseres uten fysisk inngrep i konstruksjonen. Det er tatt hensyn til byggemåte og løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales å følge opp kledningen med jevnlig vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av kledning som følge av alder og normal slitasje.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Råteskader i dører kan oppstå som følge av langvarig fuktpåvirkning, ofte knyttet til værbelastning og slitasje på overflatebehandling.
Terrasse med utang fra stue

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.
(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).
Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.
Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.
Boligen har elementpipe. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.
Boligen har malt tretrapp.
Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.
Deler av området langs grunnmuren er opparbeidet med terrasse, og terrengforholdene langs grunnmuren kan derfor ikke fullt ut vurderes. Boligen er oppført med ringmur og gulv på grunn uten kjeller.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

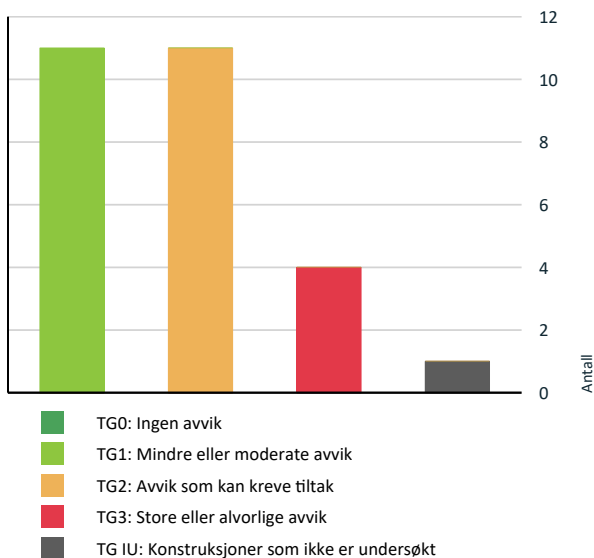
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

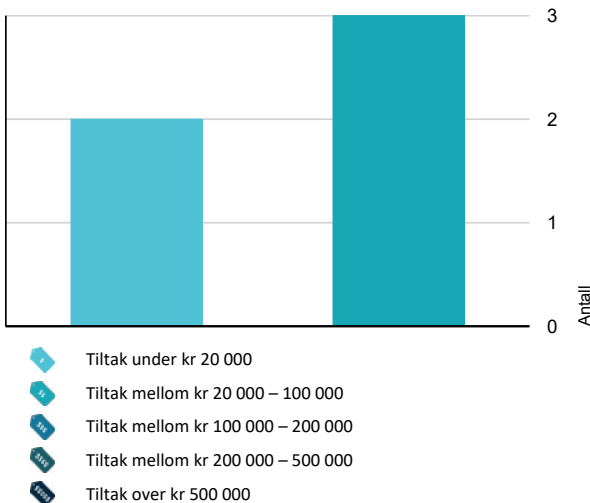
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.
hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig benyttes til boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Basert på opplyst alder har taktekingen passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Risiko
Alder og normal slitasje kan over tid føre til redusert tetthet i tekingen.

Konsekvens
Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak
Det anbefales jevnlig kontroll av taktekingen og å påregne vedlikehold eller utskifting som følge av alder og slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke montert snøfangere på taket. Det gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Risiko
Mangelfull bortledning av vann kan føre til økt vannbelastning mot grunnmur. Manglende snøfangere kan medføre risiko for nedfall av snø og is fra taket.

Konsekvens
Forholdet kan føre til fuktbelastning mot grunnmur. Nedfall av snø og is fra tak kan innebære risiko for personer, dyr eller gjenstander i områder hvor man ferdes rundt bygningen.

Anbefalt tiltak
Det anbefales å utbedre lekkasjer i takrenner og etablere bedre bortledning av vann fra taknedløp. Det anbefales også å vurdere montering av snøfangere der snøras kan utgjøre en risiko.

Tilleggsopplysning
Snøfangere var ikke nødvendigvis et krav på oppføringstidspunktet, men kan bidra til å redusere risiko for nedfall av snø og is fra taket.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledningens oppbygning og lufting bak kledningen kan ikke verifiseres uten fysisk inngrep i konstruksjonen. Det er tatt hensyn til byggemåte og løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales å følge opp kledningen med jevnlig vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av kledning som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget. Vurderingen er basert på observasjoner fra underliggende etasje samt tilgjengelige deler av loft/kryploft. Det er registrert indikasjoner på punktering i dampspærre. I knevegger er det registrert at dampspærre i himling ikke er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Risiko

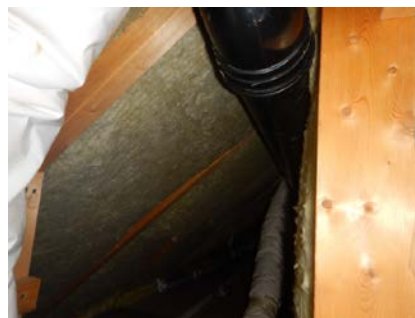
Svekket eller manglende dampspærre kan føre til at varm og fuktig inneluft transporteres opp i takkonstruksjonen.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller kondens i konstruksjonen. Dersom det oppstår indikasjoner på fuktproblemer, anbefales nærmere vurdering av konstruksjonen utført av fagperson.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i boligen er eldre (over ca. 25 år). Basert på alder er vinduene i siste del av forventet brukstid, selv om funksjon kan være tilfredsstillende ved befaring.

Alderen tilsier økt sannsynlighet for slitasje i rammer/karmer, beslag og tetninger, samt redusert isolasjonsevne og risiko for punktering i isolerglass.

Økt risiko for luft-/vannlekkasje, trekk og varmetap, samt råteskader i treverk ved mangelfull overflatebehandling.

Det må påregnes vedlikehold/utskifting innen overskuelig tid. Videre drift forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, tetninger og beslag.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Råteskader i dører kan oppstå som følge av langvarig fuktpåvirkning, ofte knyttet til værbelastning og slitasje på overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert fukt- og råteskader i verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Risiko

Råteskader kan utvikle seg videre og føre til økt nedbrytning av treverket.

Konsekvens

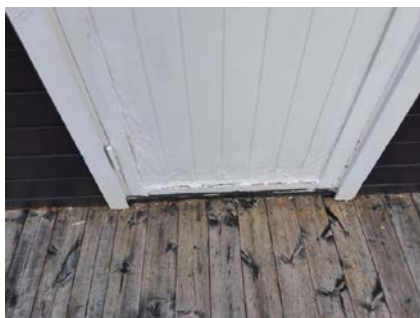
Forholdet kan medføre redusert funksjon og behov for reparasjon eller utskifting av verandadøren.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å få vurdert omfanget av råteskadene og behov for reparasjon eller utskifting av dør av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassen fremstår med bevegelser, noe som kan ha sammenheng med telepåvirkning i grunnen. Terrassebord fremstår med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Årsak

Skjevheter i terrasser kan oppstå som følge av bevegelser i fundamentering eller telepåvirkning i grunnen. Terrassebord utsettes for vær- og klimabelastning som over tid medfører slitasje.

Risiko

Videre bevegelser i konstruksjonen kan føre til økte skjevheter. Manglende vedlikehold av terrassebord kan føre til økt slitasje og nedbrytning av treverket.

Konsekvens

Forholdet kan medføre redusert stabilitet i konstruksjonen og behov for vedlikehold eller utskifting av terrassebord.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å kontrollere fundamentering og oppretting av terrassekonstruksjonen ved behov. Terrassebord bør følges opp med vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes.

Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Risiko:

Det er høy risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, kan lekkasjer oppstå, og konstruksjonene vurderes ikke å være tilpasset slik belastning.

Konsekvens:

Lekkasje eller fuktpåvirkning kan føre til fuktskader på våtrommets egne konstruksjoner samt på tilstøtende bygningsdeler, med risiko for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Våtrommet må rehabiliteres/oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens tekniske krav og tåle normal bruk. Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hull i gulvbele

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fremstår med eldre løsninger hvor oppbygning av tettesjikt, sluk og røropplegg ikke kan verifiseres å være i samsvar med dagens anbefalte utførelse.

Risiko

Eldre våtromskonstruksjoner kan ha svekket funksjon i tettesjikt og installasjoner over tid.

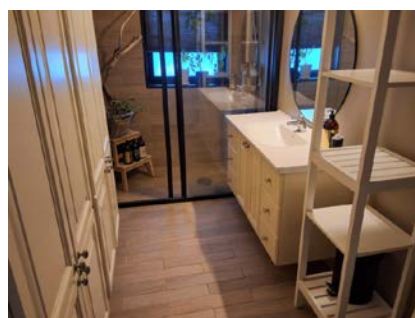
Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt bruk.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å påregne en omfattende oppgradering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk og røropplegg vurderes og utføres i henhold til gjeldende anbefalte løsninger. Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Våtrommet fremstår med eldre løsninger hvor oppbygning av tettesjikt, sluk og røropplegg ikke kan verifiseres å være i samsvar med dagens anbefalte utførelse.

Risiko

Eldre våtromskonstruksjoner kan ha svekket funksjon i tettesjikt og installasjoner over tid.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner ved fortsatt bruk.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å påregne en omfattende oppgradering av våtrommet. Ved oppgradering bør tettesjikt, sluk og røropplegg vurderes og utføres i henhold til gjeldende anbefalte løsninger. Kostnad er avhengig av omfang og utførelse

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige rørstrekk. Basert på opplyst eller antatt alder har vannledningene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak

Vannledninger har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

Risiko

Alder og slitasje kan over tid føre til svekket funksjon i rør og koblinger.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting av vannledninger.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjonen og å påregne oppgradering eller utskifting av vannledninger som følge av alder og normal slitasje

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige rørstrekk. Basert på opplyst eller antatt alder har avløpsrørene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Årsak

Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

Risiko

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befaring. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk. Løsningen fungerer, men er enklere enn ventilasjonsprinsipper som anbefales etter dagens standard. Dette gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskiftning og kan medføre utfordringer med å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom. Avtrekksviften er fra 1995 og har passert over halvparten av forventet levetid. vtrekksviften har også en alder som tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Årsak

Avtrekksviften fremstår ikke tilkoblet strømforsyning og kunne derfor ikke funksjonstestes ved befaring.

Risiko

Manglende funksjon i avtrekksviften kan føre til redusert ventilasjon og opphopning av fukt i rommet.

Konsekvens

Forholdet kan påvirke innneklimaet og over tid bidra til økt fuktbelastning i rommet.

Anbefalt tiltak

Risiko

Det er risiko for utilstrekkelig luftutskiftning, særlig i rom med høy fuktbelastning, noe som over tid kan gi svekket innneklima og økt fare for fuktrelaterte forhold.

Konsekvens

Redusert ventilasjon kan føre til dårligere luftkvalitet, økt luftfuktighet og behov for oppgradering eller utskifting av komponenter.

Anbefalt tiltak

Ventilasjonsanlegget bør følges opp med vurdering av kapasitet, funksjon og restlevetid. Det anbefales å påregne vedlikehold, oppgradering eller utskifting av avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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.
1995
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?
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

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?

Nei

Generell kommentar

- El-anlegget er kun visuelt besiktet. - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget. - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen. Deler av området langs grunnmuren er opparbeidet med terrasse, og terrengholdene langs grunnmuren kan derfor ikke fullt ut vurderes. Boligen er oppført med ringmur og gulv på grunn uten kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

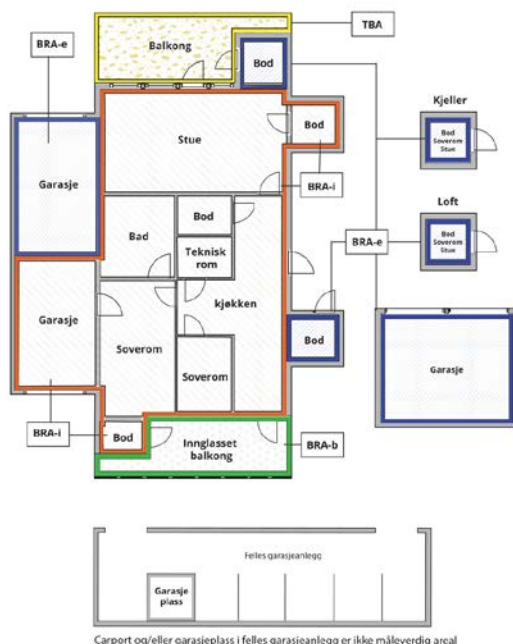
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 bod
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).
Areal 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, skjevheter 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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	86		6	92	102		92
Loftetasje	58			58	6	4	62
SUM	144		6		108	4	154
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, bad		
Loftetasje	Bad, bod, loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, gang, bod, oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	22
SUM		20			22
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	789	175		0	1723.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Volladalen 38

Hjemmelshaver

Leknes Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Volladalen i Lensvik i Orkland kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse i rolige og landlige omgivelser. Beliggenheten gir gode solforhold og nærhet til flotte tur- og friluftsområder i nærliggende skog og mark.

Det er kort avstand til Lensvik sentrum hvor man finner dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Området har også gode pendlermuligheter mot blant annet Orkanger, og fergeforbindelse over Trondheimsfjorden gir adkomst videre mot Trondheim.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde med gode oppvekst- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som garasje. Oppholdsrom og boder

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2002

Kommentar**Standard****Vedlikehold**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Salgstegninger	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Silje Leknes

Boligen

Volladalen 38

7316 Lensvik

5059-789/175/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Feil fall mot sluk på bad i 2.etg.

En og annen vannråpe bak toalett på bad i 2.etg.

Fukt i vinduskarm og foring i dusjsone på bad i 1.etg.

Sprekk i gulvbelegg på vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: Eier har selv lagt flis over originalt gulvbelegg og over originale våtromsplater på hele gulvet og en vegg på badet. Det er satt inn en brukt baderomsinnredning og malt med lady aqua våtromsmaling i 2021. Bad 2.etg: Satt inn nye dusjdører og ny baderomsinnredning samt malt våtromsplatene med maling og dusjsonen med lady aqua i 2025. Vaskerom: Satt inn brukt kjøkkeninnredning, malt gulvbelegg med gulvmaling og tapetsert vegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut to vinduer i stue med en dobbelt verandadør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja



Det har noen ganger oppstått kondens på innsiden av vinduene på soverom i 2.etg når dørene har vært lukket, men ikke hvis dører står åpne eller vinduene har stått på gløtt.

Den enkle verandadøren i 1.etg. har fuktskader på utsiden og er utskiftningsklar.

Et vindu er punktert i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det er oppført terrasse på huset, samt en platting utenfor inngangsparti og platting utenfor den ene garasjen. Det er oppført lettvegger i garasje for å dele rommet inn i forskjellige soner, et kaldt oppbevaringsrom, et hobbyrom og et frostfritt oppbevaringsrom.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Terrassene bærer preg av telehiv og skjevheter grunnet ufaglært oppføring.

Gulv i den minste garasjen/boden er svai på midten, oppført på gamle murer men har ikke blitt noen forverring de årene jeg har hatt boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Et tett nedløpsrør fra takrenne. Pga. tele i bakken har jeg enda ikke forsøkt å spyle rent røret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Ja

Har aldri observert mus inne i boligen, men har sett ekskrementer av mus på det ene kneloftet og i loftsluken over loftstua.
Det har vært observert mus i den minste garasjen/boden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Da jeg rev den ene vegg i gangen, oppdaget jeg en tidligere liten lekkasje fra avløpsrøret inne i vegg. To ender av rør var ikke skikkelig festen sammen, og det hadde piplet litt ut i isolasjonen og sponplate på vegg. Rørene ble festet skikkelig sammen og skadede materialer byttet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Da jeg rev den ene vegg i gangen, oppdaget jeg en tidligere liten lekkasje fra avløpsrøret inne i vegg. To ender av rør var ikke skikkelig festen sammen, og det hadde piplet litt ut i isolasjonen og sponplate på vegg. Rørene ble festet skikkelig sammen og skadede materialer byttet ut.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørlegger på oppdrag fra Agdenes kommune

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger på oppdrag fra Agdenes kommune var her og installerte en ekspansjonstank rett etter jeg hadde overtatt boligen. Trykket mot varmtvannsbereder var for ujevnt/høyt, noe som resulterte i at det rant vann fra sikkerhetsventilen på berederen. Ingen problemer etter ekspansjonstank ble installert.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Det hender seg at avtrekksvifta på badet lager litt mer lyd enn vanlig, bruker å gi seg etter en stund. Mulig oppnådd forventet levealder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted ble fjernet, og pipa ble innvendig blendet av.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Ingen direkte feil på det elektriske anlegget som jeg vet om, men en jordfeilbryter som har gitt lyd fra seg en håndfull ganger. Jeg tok en telefon til et familiemedlem som er elektriker, og ble fortalt at det var antagelig noe feil med et av apparatene som var tilkoblet og sannsynlig ikke noe feil med selve anlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp to nye stikkontakter i hvert av soverommene. Koble sammen lys på badet. Jordfeilbryter flyttet til sikringsskap fra lettvegg som ble revet. En ny stikkontakt bak tv på stua.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Den støpte plata i gulvet på den lille garasjen/boden, er svai på midten.
Denne garasjen er ikke tett, så mus har til tider vært på besøk.

På hovedgarasjen, er det et punktert vindu.

Den elektriske garasjeportåpneren har aldri virket, men vi har bestandig åpnet den manuelt.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av boligen innvendig som er utført av ufaglærte. -Legging av pergo i hele boligen. -Walls to paint på hele første etasje. -Nytt listverk i nesten hele boligen. -Nytt kjøkken fra ikea. -Satt opp lettvegg i gang, for å få et garderoberom/ oppbevaringsrom. -Revet to vegger i stue i 1.etg (mellom stue og spisestue og mellom stue og kjøkken). -Laget større åpning og fjernet dør mellom stue og gang. -Fjernet motor til stentalstøvsuger. -Satt inn dobbelt verandadør på stue nede. -Tapetsert gang nede, vaskerom og alle soverom. -Satt inn brukt kjøkkeninnredning på vaskerom. -Maling ute og inne. -Skiftet gulv på kjølerom.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

En sprekk i vask på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vask er utvendig silikonert/multitec og fikset slik at den i dag er vanntett, men burde nok på sikt skiftes ut.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Volladalen 38, 7316 LENSVIK

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271484

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15834501

Gårdsnummer

789

Bruksnummer

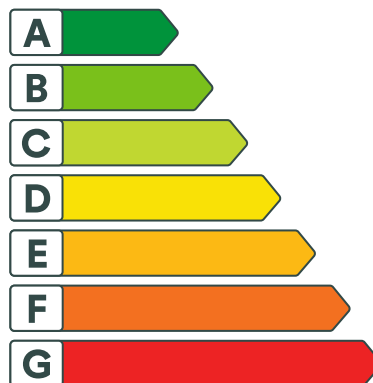
175

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1995

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

170,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

190,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 501 kWh



Volladalen 38, 7316 LENSVIK



Detaljering

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



Volladalen 38, 7316 LENSVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

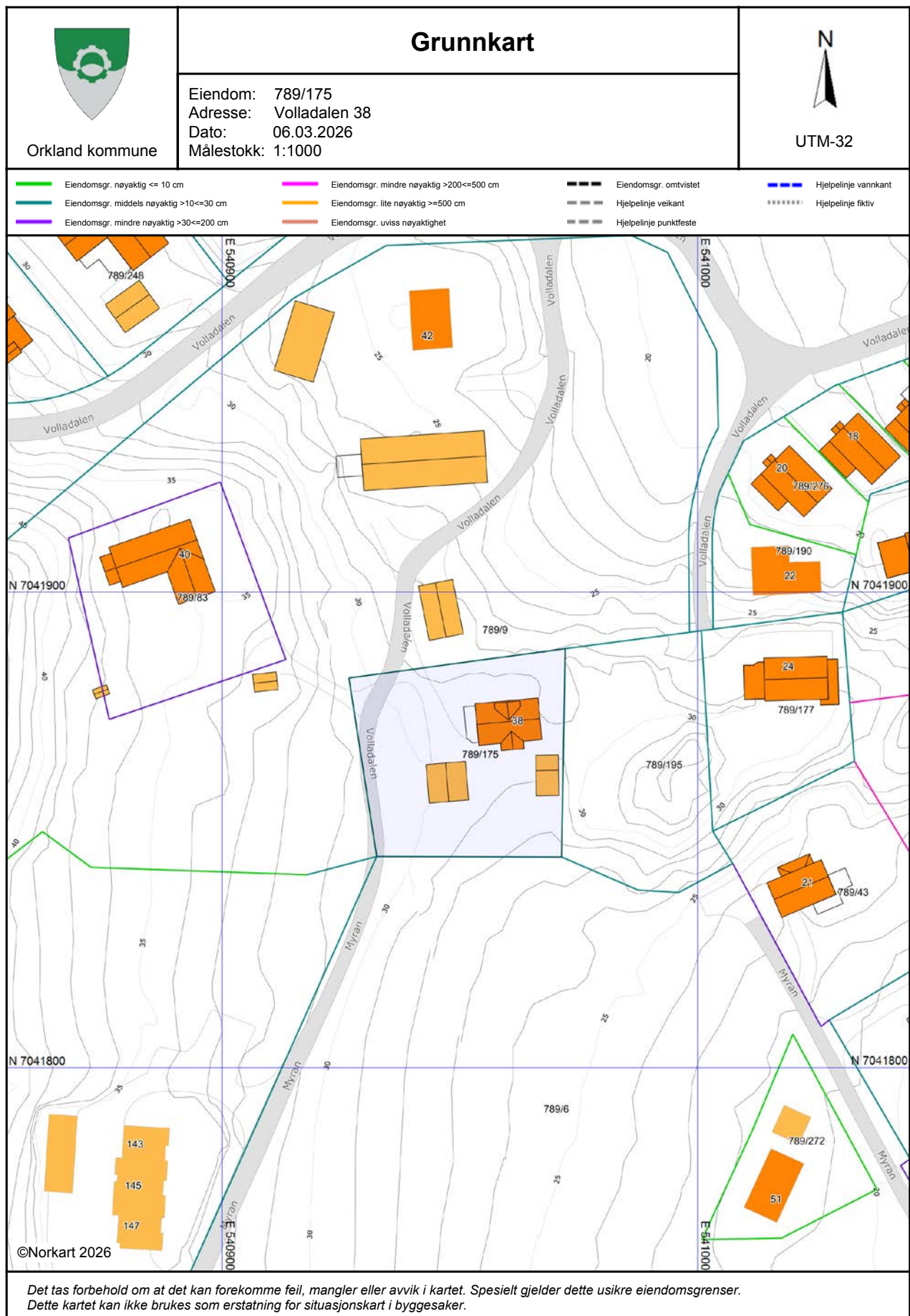


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





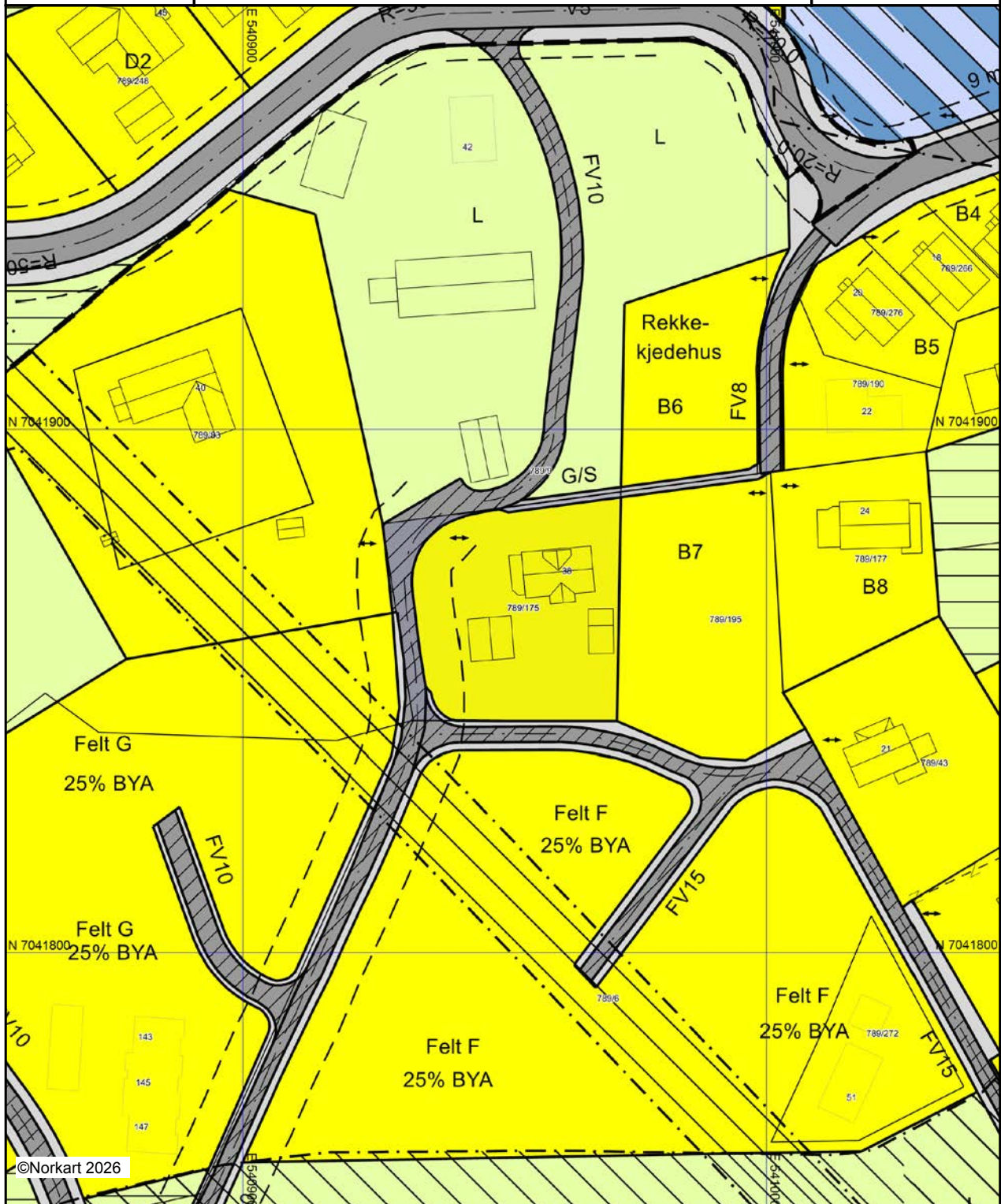
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 789/175
Adresse: Volladalen 38
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg i grunnen
-  Felles avkjørsel
-  Forretning/Kontor
-  Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Område med rasfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



AGDENES KOMMUNE TEKNISK ETAT

Mary Johanne Selbekk

7136 LENSVIK

Journr.
94/01562

Arkivkode
L45//

Deres ref.

Vår ref.
ETS/008148

Sted, dato
Lensvik, 18.12.95

FERDIGATTEST FOR BOLIG PÅ GNR. 89 BNR. 175.

Ferdigbefaring foretatt den 18.12.1995.

Boligen er tatt i bruk.

Boligen er oppført i henhold til godkjente tegninger sist rev. 05.12.1994., jfr. byggetillatelse dat. 25.01.95.

Merknader

Utvendig:

Det er ikke planert rundt bolig. Det skal være fall i alle retninger fra huset, helst med fall 1:20 i en avstand på 3 meter der dette er mulig. (Alt. etablere fall fra huset i en avstand på 0,5 meter, med en høydeforskjell på min. 10 cm.)

Terrasse er ikke bygd.

Taknedløpet er ikke koplet på nedløpet på den ene langsiden av huset.

Innvendig:

1. Avstand fra ovn til pipe er for liten, avstanden skal være minst 100 mm. (se vedlegg).
2. På bad på hovedplanet er montering av baderomsinnredning m/nedfellbar vask ikke ferdig.
3. På baderom på loftet er vask ikke montert.
4. Pipe er ikke pusset i loftsetasjen.
5. Trapp til loftet har kun rekkverk/håndlist på en side. Kravet er at trapp skal ha solid håndlist på begge sider.
6. Røykvarslere og brannslukkingsutstyr mangler. *Montering bør skje snarest.*
Røykvarselere skal plasseres slik at den høres tydelig på soverom når mellomliggende dører er lukket. Røykvarsleren må ikke plasseres nærmere enn 50 cm fra overgang vegg/tak.

Bolig skal ha brannslukkingsutstyr (husbrannslange og/eller 6 kg's ABE pulverapparat) som kan benyttes i alle rom.

Det kan være tilstrekkelig å bruke hageslange. Slange og kran må da holdes frostfrie. Det anbefales at slangen har fast tilkopling. Slangen kan plasseres på vaskerom.

Ved bruk av pulverapparat bør 1 stk plasseres på loftet, ved trapp eller på soverom, og 1 stk i nærheten av inngangsdør lett synlig.

Postadresse:
7136 Lensvik

Tlf. rådhus: 72 49 29 00
Tlf. helsecenter: 72 49 29 00

Fax rådhus: 72 49 25 17
Fax sykehjem: 72 49 29 30
Fax helseetat: 72 49 29 85

Bankgiro: 4352.07.40008
Postgiro: 0805 5920509
Postgiro skatt: 1216225

Boligen har avtrekksanlegg. Det er spalte i alle dører hvor det er nødvendig.

Boligen er tilkopleet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Frist for utførelse av ovennevnte merknader: 01.01.1996.

Det gis tilbakemelding til teknisk kontor, når ovennevnte merknader er utført.

Utenomhusarbeider, dvs. planering rundt bolig utføres våren/sommeren - 96.

Med hilsen

Elin T. Strømsvik

Elin T. Strømsvik
avd. ingeniør

Vedlegg.

(Kommune)

AGDENES

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

ORKLA S-LAG NORDBOHUS
7300 ORKANGER

Byggherre

MARY JOHANNE SELBEKK
7136 LENSVIK

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	89	175		

Deres søknad	Dato 13.12.94		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Hovedutvalget for teknisk sektor	Vedtak dato 25.01.95	Saksnr. 95/0004
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader: Se eget vedlegg.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Lensvik	18.12.95	Edvin T. Strømmevik

AGDENES KOMMUNE

FERDIGATTEST
7136 LENSVIKKOPI
SENDT☒ ansvars-
havendeNavn
Nordbohus v/ S. SætherAdresse
7300 Orkanger☒ andreNavn
Agdenes folkeregisterAdresse
7136 Lensvik

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Nabolagsprofil

Volladalen 38

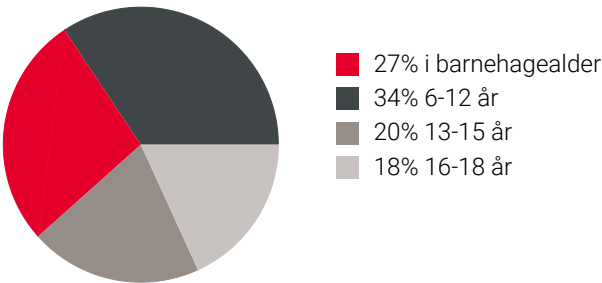
Offentlig transport

🚶 Lensvik skole Linje 421	4 min 0.3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 27 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	1 t 33 min 🚗

Skoler

Lensvik skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	31 min 🚗 33.2 km
Meldal videregående skole 300 elever	50 min 🚗 55.3 km

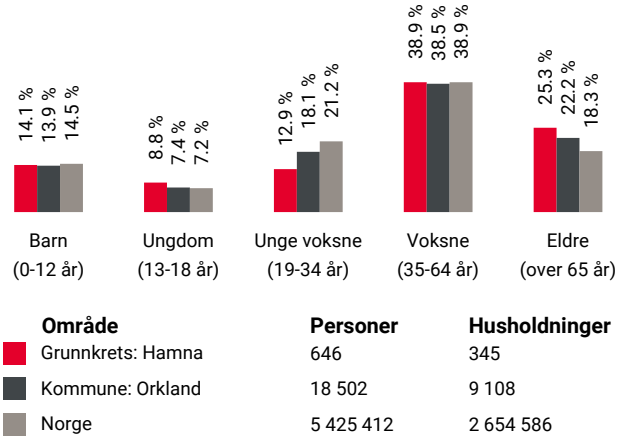
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

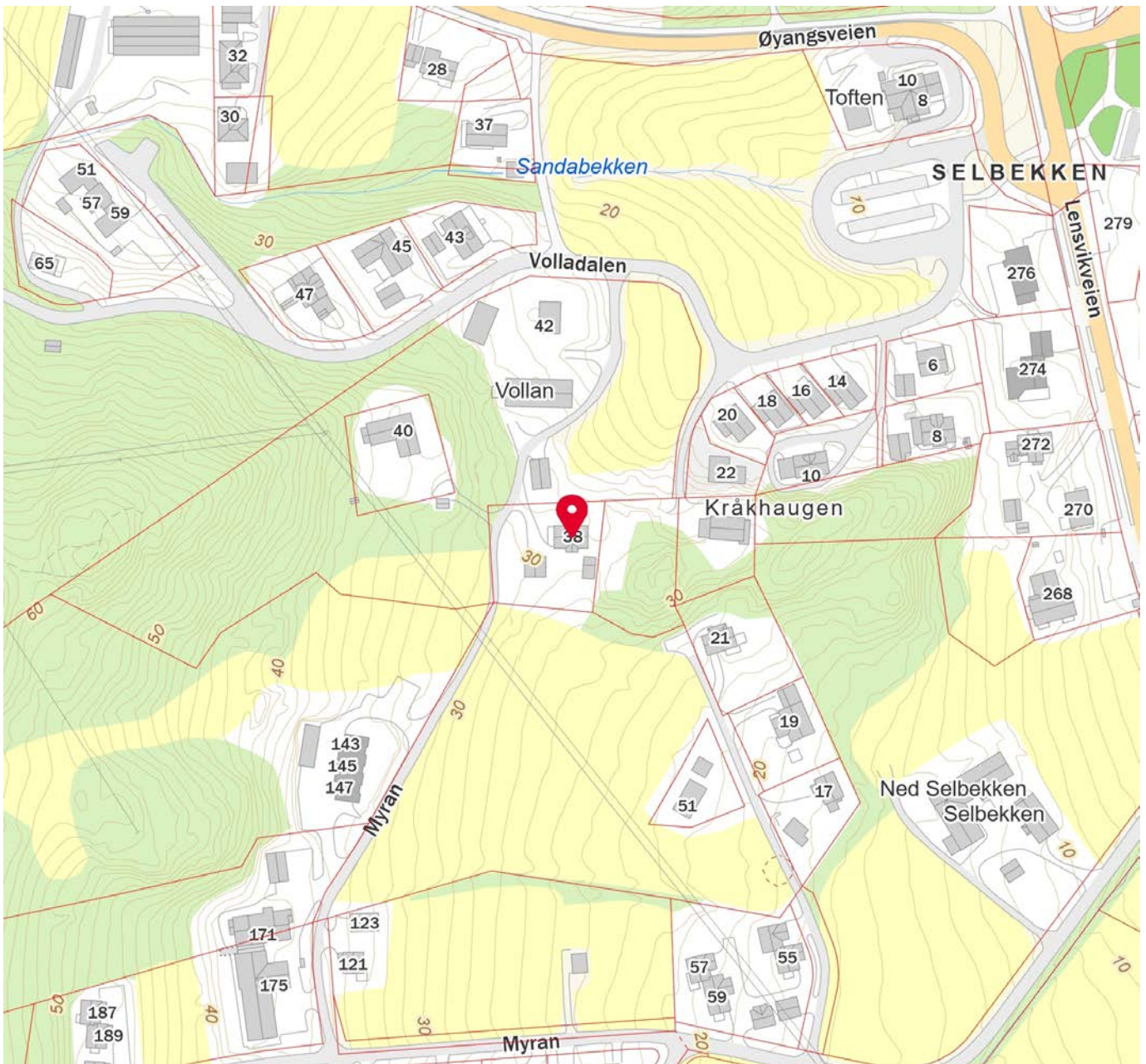
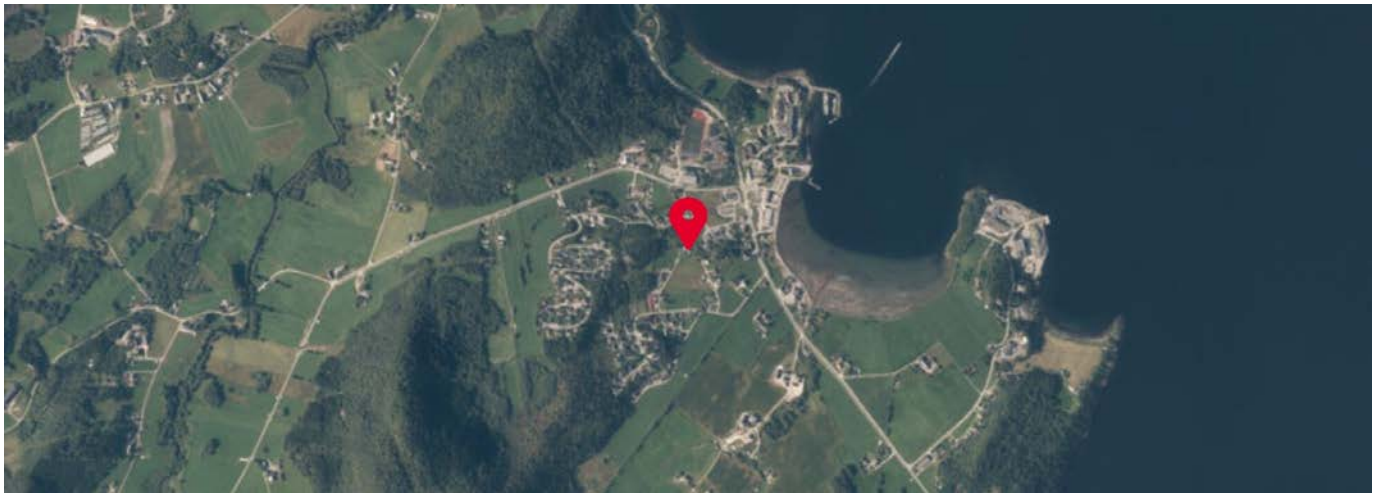
Lensvik barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Coop Prix Lensvik Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
--	-----------------

Sport

⚽ Lensvik sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
⚽ Vollahaugen nærmiljøanlegg Ballspill	13 min 1 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Volladalen 38
7316 LENSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magnus Rostad

Telefon: 414 59 805
E-post: magnus.rostad@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 viderefremidlet 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