

**aktiv.**



Njardar gate 23, 7300 ORKANGER

**Enebolig med sentral beliggenhet.  
Garasje og uthus.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Vegar T. Sommerschild

**Mobil** 472 47 947

**E-post** vegar.sommerschild@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Orkla**  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 640,-  
**Selger:** Mari Wold

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1923  
**BRA-i/BRA Total** 175/232 kvm  
**Tomtstr.:** 572.4 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 33  
**Oppdragsnr.:** 1702250215

# Velkommen til Njardar gate 23!

Velkommen til Njardar gate 23 - en velholdt bolig med historisk sjel. Huset er opprinnelig oppført i 1923 og byr på klassisk arkitektur kombinert med moderne komfort. Boligen har en god og funksjonell planløsning med lyse oppholdsrom og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her får du en lun atmosfære med rom for både hverdag og hyggelige sammenkomster.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til butikker, skoler, barnehager, flotte turområder og sentrum med rikelig servicetilbud.

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Entre, trapperom, kjøkken, stue, bad.
- 2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.
- Kjeller: 3 uinnredede kjellerrom, bod, vaskekjeller.
- Garasje og uthus.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegninger .....     | 27 |
| Egenerklæring .....     | 30 |
| Tilstandsrapport .....  | 35 |
| Grunnkart .....         | 65 |
| Energiattest .....      | 66 |
| Nabolagsprofil .....    | 72 |
| Budskjema .....         | 80 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 175 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 232 kvm

TBA: 28 kvm

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 kvm

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

2. etasje

BRA-i: 54 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

572.4 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Flat tomt opparbeidet med hage og gruset gårdsplass.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på rolige og idylliske Nerøra, et sjarmerende og kulturhistorisk område som tidligere var handelssentrum i dalføret. Området er sentrumsnærhet, og man har her gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon samt øvrige fasiliteter og servicetilbud som byen Orkanger kan by på.

**Adkomst**

Se kart.

**Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

**Innhold**

- 1. etasje: Entre, trapperom, kjøkken, stue, bad.
- 2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.
- Kjeller: 3 uinnredede kjellerrom, bod, vaskekjeller.

Garasje og uthus.

**Standard**

Kjeller

Uinnredet kjellerrom 1: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Trapp og bereder.

Uinnredet kjellerrom 2: Tregulv, og malt overflate og panel på vegger. Panel i himling.

Uinnredet kjellerrom 3: Støpt gulv, malt overflate og panel på vegger. Plater i himling.

Bod: Flis på gulv, malt overflate og panel på vegger. Panel i himling.

Vaskekjeller: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Opplegg for vaskemaskin, stoppekran og naturlig ventilering.

## 1. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Trapperom: Malt panel på vegger. Trapp.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt panel og flis på vegg over benkeplate. Malt panel i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Varmepumpe og vedovn.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og wc.

## 2. etasje

Gang: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel og luke til kaldloft i himling. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv, malt overflate og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med badekar, servantskap, wc og naturlig avtrekk.

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger

- Loft
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Bad, 1. etasje
- Bad, 2. etasje

Forhold som har fått TG3:

- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Bad, 1. etasje
- Bad, 2. etasje
- Vaskekjeller

Det gjøres i tillegg oppmerksom på følgende anmerkning fra feiervesenet:

"Skorsteinens fuger er svært slitt, spesielt i toppen av skorstein. På bakgrunn av skorsteinens alder og tilstand, anbefaler vi å rehabilitere skorstein."

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

### Energimerke

G

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

87 250 (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))

---

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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.

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 20 441,- per år.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5912,50 per år.

Oppgitte beløp gjelder for 2025, det tas forbehold om endringer.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 763 952 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 055 809 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 4, bruksnummer 33 i Orkland kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.02.1923 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:4 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 254089 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:4 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 458342 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:4 Bnr:33

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkanlegg.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Kopi av planer med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**Adgang til utleie**

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at bolig og garasje er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

**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**

Etter nærmere avtale med selger.

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

#### **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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vegar Tryggvason Sommerschild  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
[vegar.sommerschild@aktiv.no](mailto:vegar.sommerschild@aktiv.no)  
Tlf: 472 47 947

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

06.02.2026





















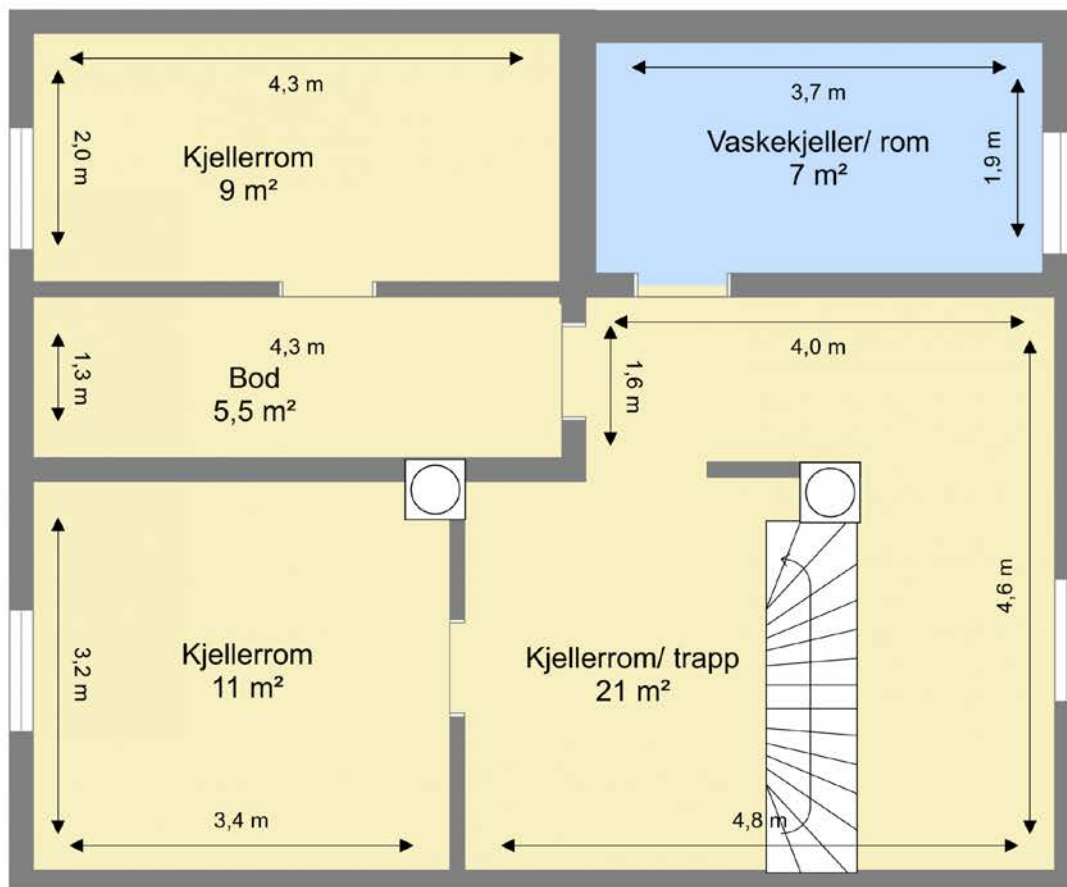




# Vedlegg

## Njardar gate 23

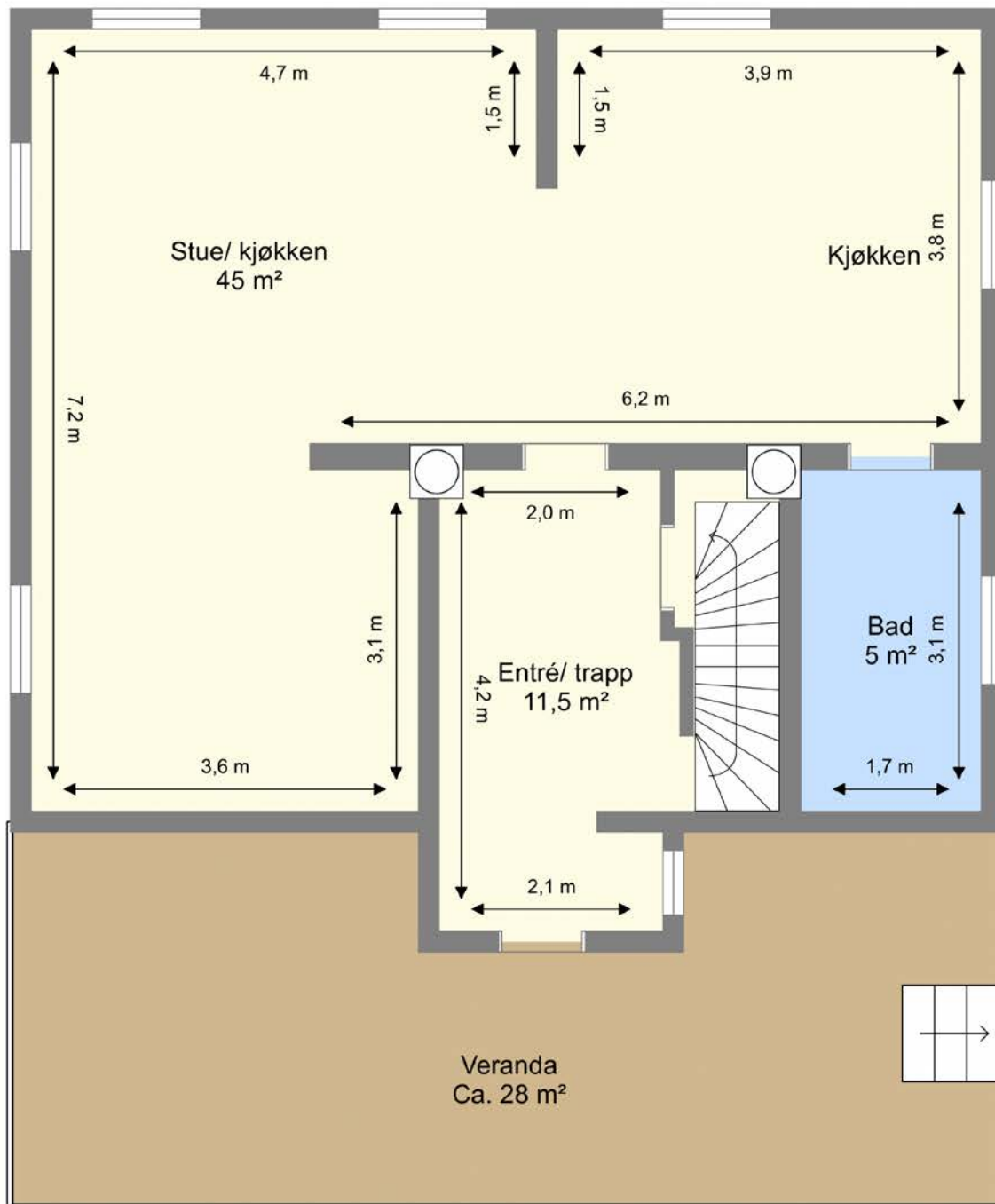
### Kjeller



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

## Njardar gate 23

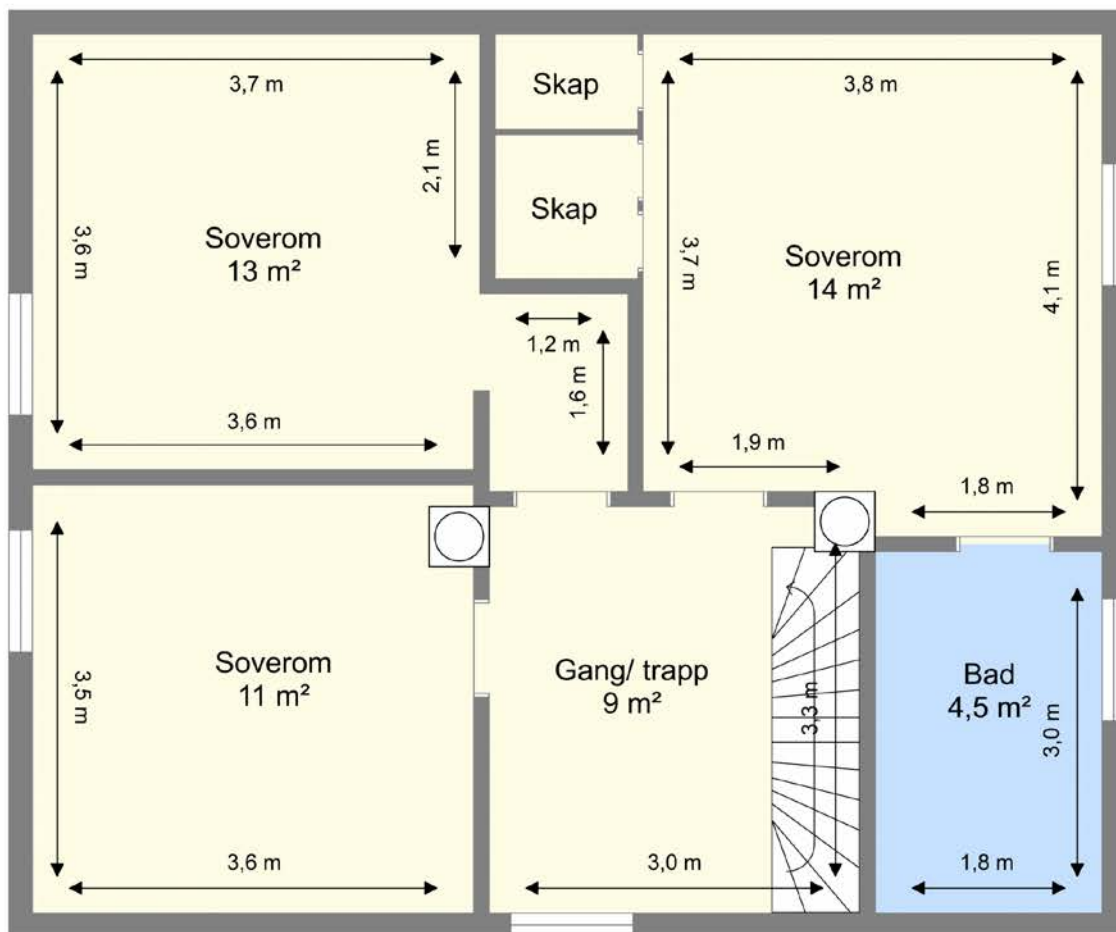
### 1. Etasje



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

## Njardar gate 23

### 2. Etasje/ loft



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Orkla |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1702250215     |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Mari Wold     |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Njardar gate 23 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ORKANGER | 7300   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250215

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MW

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Omkobling av nedløp fra avløp til overvann. Gjort i kommunal regi.

Arbeid utført av

Slettås VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fukt i kjeller. Har derfor avfukter som står og går i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet belysning på kjøkken.

Arbeid utført av

Caverion

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt eltilsyn, usikker på når det var sist gang.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert elbillader på fasade. Ble installert av firma gjennom kjøp av nybil, usikker på firmanavn.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250215

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250215

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250215

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mari Wold      | 10723ff167bb8e76815ffa4<br>74e8d352532127479 | 01.10.2025<br>12:47:09 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1702250215

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

# Njardar gate 23 7300 ORKANGER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1923

BRA: 175 m<sup>2</sup>

BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

21

TG-3

6

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36614>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

##### Utstyr på tak

###### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."

###### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 50 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

###### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Trapp: Kjeller

###### Oppsummering

Åpen kjellertrapp der det mangler rekkverk på en side.

###### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres rekkverk for bedre sikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom: Bad, 1. etasje

###### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

###### Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Våtrom: Bad, 2. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Belegget ligger løst over sluk. Egen avrenning fra badekar.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales en forsiktig bruk av rommet og fritt vann på gulv må unngås før en oppgradering finner sted.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000**

## Øvrig: Vaskekjeller/ rom

### Oppsummering

Rommet holder ikke dagens krav til våtrom med blant annet manglende tettesjikt på gulv og eldre slitt soilsluk. Rommet vil likevel fungere som tiltenkt, da rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig og bør utføres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som kan skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

### Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufning ivaretas.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at grunnmuren er innkledd i vaskekjeller uten mulighet for kontroll.

TG 2 settes med bakgrunn i alder

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av grunnmur.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Videre ble det målt forhøyede fuktverdier på oppforet gulv og stedvis fuktskader i nedre del på skillevegger. Ingen vesentlige utslag på utforet vegg i vaskekjeller.

#### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres en svikt/ skjevhet på et område på ca. 90 mm. Videre har rekkverksbord og terrassebord aldriingsmessige slitasjer.

#### Anbefalte tiltak

Utbedringer av synlig svikt og overflatebehandling bør utføres.

---

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og glass er stedvis av eldre dato og har følgelig aldriingsmessige slitasjer. Sålebesalg mangler på vinduer montert i mur.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak

Deler av vinduer og ytterdør er av eldre og utskiftinger er følgelig påregnelig etterhvert.

---

### Yttervegger

#### Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. De vet registreres også noe fuktskader i nedre del på vannbordet ved hovedinngangen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

#### Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Materialer med råteskader må skiftes ut.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Kontroll av selve kaldloftet ble ikke utført grunnet manglende adkomst på befaringsdagen. Det ble kun foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

#### Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av kaldloft anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Ingen vesentlige skader utover aldriingsslitasje blir registrert fra bakkenivå. Med hensyn til alder og slitasje vurderes likevel over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

### Anbefalte tiltak

En utskifting er påregnelig og kan sees i sammenheng med utskifting av taktekingen.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Ved utvendig befarings registreres det noe svai/hedbøy i takflaten. Dette er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloft/ innvendige overflater.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taktekkingen er ikke kontrollert over tak eller ved kontroll på kaldloftet. Da grunnet manglende stige og begrenset adgang. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert innvendig.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintektede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak

Tektekingen har i henhold til levetidsbetraktninger begynt å oppnå forventet levetid og det må derfor påregnes og planlegges en oppgradering av takteking. I påvente av dette anbefales det løpende observasjon på kaldloft.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

### Anbefalte tiltak

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler imidlertid håndløper på veggen.

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må håndløper på veggen for bedre sikkerhet etableres.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

---

## Vannledninger

#### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

#### Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

---

## Elektrisk

#### Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

#### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har ukjent alder og har usikker restlevetid. Det gjøres også oppmerksom på bruk av skjøteledning.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad, 1. etasje

#### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 10 mm fra dør til sluk. Enkelte flis er skadet / sprukket.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett før en oppgradering finner sted.

#### **Oppsummering av sanitærutstyr**

Det registres noe skjevheter på dører ved servantskapet. Utover dette vurderes sanitærutstyr å fungere som tiltenkt.

#### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Justeringer på innredningen er påregnelig.

---

### **Våtrom: Bad, 2. etasje**

#### **Oppsummering av overflater**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 20 mm fra dør til sluk.

#### **Anbefalte tiltak overflater**

Fortsatt bruk av badekar eventuelt et tett dusjkabinett.

#### **Oppsummering av ventilasjon**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**7.10.2025**

Rapportdato  
**17.10.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Mari Wold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Njardar gate 23, 7300 Orkanger**

|             |                 |           |          |               |           |          |  |
|-------------|-----------------|-----------|----------|---------------|-----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>5059</b>     | Gårdsnr:  | <b>4</b> | Bruksnr:      | <b>33</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                 | Andelsnr: |          | Leilighetsnr: |           |          |  |
| Byggeår:    | <b>1923</b>     |           |          |               |           |          |  |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b> |           |          |               |           |          |  |

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig                    | 175        | 175                        | 0                           | 0                          | 28                              |
| Garasje/ bod                | 47         | 0                          | 47                          | 0                          | 0                               |
| Uthus                       | 10         | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>232</b> | <b>175</b>                 | <b>57</b>                   | <b>0</b>                   | <b>28</b>                       |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 56         | 56                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. Etasje                   | 65         | 65                         | 0                           | 0                          | 28                              |
| 2. Etasje/ loft             | 54         | 54                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>175</b> | <b>175</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>28</b>                       |

### Golvareal

| Etasje                      | GUA (golvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. Etasje/ loft             | 62              | 54                  | 8                                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>62</b>       | <b>54</b>           | <b>8</b>                            |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                           | Beskrivelse S-Rom                           |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Kjeller                     | 56         | 0          | 56        |                                             | 3 uinnredede kjellerrom, bod, vaskekjeller. |
| 1. Etasje                   | 65         | 65         | 0         | Entre/ gang, trapperom, kjøkken, stue, bad. |                                             |
| 2. Etasje/ loft             | 54         | 54         | 0         | Gang/ trapp, 3 soverom, bad.                |                                             |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>175</b> | <b>119</b> | <b>56</b> |                                             |                                             |

## Bygning: Garasje/ bod

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 47        | 0                          | 47                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>47</b> | <b>0</b>                   | <b>47</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

## Bygning: Uthus

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 10        | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| Loft/ hems                  | 0         | 0                          | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>10</b> | <b>0</b>                   | <b>10</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft/ hems                  | 10              | 0                   | 10                                  |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>10</b>       | <b>0</b>            | <b>10</b>                           |

## Kommentar til arealberegning

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

Tilleggsbygninger er medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei              |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                                                                   | Ja               |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                      | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                      | Ja               |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                                                                                    | Ja               |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b>      |
| Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som kan skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas.                                                                                                                                                                                                                       |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                                                                    | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                                                                                            | Ukjent byggegrunn  |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                                                                                                    | Teglstein          |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                                                                                  | Ja                 |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>        |
| Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at grunnmuren er innkledd i vaskekjeller uten mulighet for kontroll. |                    |
| TG 2 settes med bakgrunn i alder                                                                                                                                                                                                                                           |                    |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig kontroll av grunnmur.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Videre ble det målt forhøyede fuktverdier på oppforet gulv og stedvis fuktskader i nedre del på skillevegger. Ingen vesentlige utslag på utforet vegg i vaskekjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrasse ved hovedinngang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyses oppført rundt 1990.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Det registreres en svikt/ skjevhet på et område på ca. 90 mm. Videre har rekkverksbord og terrassebord aldringsmessige slitasjer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av synlig svikt og overflatebehandling bør utføres.

## 6.5 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Glass opplyses skiftet i 1 etasjen på ukjent dato og vinduer på soverom på loft er fra 2000 og nyere dato.

Ytterdører og enkelte kjellervinduer er av ukjent eldre dato.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Vinduer og glass er stedvis av eldre dato og har følgelig aldringsmessige slitasjer. Sålebesalg mangler på vinduer montert i mur.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av vinduer og ytterdør er av eldre og utskiftinger er følgelig påregnelig etterhvert.

## 6.6 Yttervegger

#### Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er skiftet kledning på fasaden etter byggeåret på ukjent tidspunkt.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja          |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| <p>På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. De vet registreres også noe fuktskader i nedre del på vannbordet ved hovedinngangen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Materialer med råteskader må skiftes ut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Type loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Delvis innredet / kaldtloft |
| Er loftet innredet etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei                         |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                                                                                                                                     | Nei                         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei                         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                            | Ikke kontrollerbart         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                            | Nei                         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b>                 |
| <p>Kontroll av selve kaldloftet ble ikke utført grunnet manglende adkomst på befaringsdagen. Det ble kun foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> <p>TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.</p> |                             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                             |
| Videre undersøkelser av kaldloft anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.                                                                                                                                                                                                   |                             |

## 6.8 Renner og nedløp

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Type                                              | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja     |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?           | Nei    |

| Oppsummering av renner og nedløp                                                                                                                                                        | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Ingen vesentlige skader utover aldringsslitasje blir registrert fra bakkenivå. Med hensyn til alder og slitasje vurderes likevel over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                  |      |
| En utskifting er påregnelig og kan sees i sammenheng med utskifting av taktekingen.                                                                                                     |      |

## 6.9 Takkonstruksjon

| Takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                        | Saltak     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                          | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                                                                                   | Ja         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                                                  | Nei        |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                                                                                                                                                        | TG-2       |
| Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Ved utvendig befarig registreres det noe svai/nedbøy i takflaten. Dette er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. |            |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.                                                                                                                                                                  |            |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                 |            |
| Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloft/ innvendige overflater.                                                                                                                                                     |            |

## 6.10 Takteking

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type teking                                                                       | Skiferstein        |
| Inspisert fra                                                                     | På tak, Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ukjent             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Ikke kontrollert   |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert   |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?       | Ja                 |

**Oppsummering av takteking****TG-2**

Taktekingen er ikke kontrollert over tak eller ved kontroll på kaldloftet. Da grunnet manglende stige og begrenset adkomst. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble likevel registrert innvendig.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tektekingen har i henhold til levetidsbetraktninger begynt å oppnå forventet levetid og det må derfor påregnes og planlegges en oppgradering av takteking. I påvente av dette anbefales det løpende observasjon på kaldloft.

**6.11 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det er ikke montert snøfangere.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                             |  | TG-3                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 50 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.         |  |                          |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                    |  |                          |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.<br>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. |  |                          |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                       |  | Ingen umiddelbar kostnad |

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                                            | Tegl                |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                              | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                         | Vedovn              |
| Vedovn fra 2000-tallet.                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                                          | Nei                 |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                          | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                                                                                                                 | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                                                                                                                                               | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                                                                                                                                                   | Nei                 |
| Oppsummering av ildsted/skorstein                                                                                                                                                                                                                    |                     |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
| Pipa er en teglstainspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |                     |
| TG 2 settes med bakgrunn i alder.                                                                                                                                                                                                                    |                     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                               |                     |
| Pipa er en eldre teglstainspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper ofte har et behov for rehabilitering.                                                                                                                                     |                     |

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|----------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                       | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkeninnredningen opplyses skiftet rundt 2010 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. |             |

#### Avtrekk

|              |          |
|--------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
|--------------|----------|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>          | <b>TG-1</b> |
| Avtrekket fungerte etter en enkel test. |             |

## 6.15 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                       | Ikke kontrollert |
| Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. |                  |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                                                                                             | Nei              |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                   | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                               | Nei              |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                  | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                          | Nei              |

## 6.16 Trapp

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                            |     |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp. |     |
| Er det manglende rekkverk?             | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?      | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?      | Nei |

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                   | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                            | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                              | <b>TG-2</b> |
| Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler imidlertid håndløper på veggen.  |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>             |             |
| For å lukke avviket må håndløper på veggen for bedre sikkerhet etableres. |             |

## 6.17 Trapp: Kjeller



Mangler rekkverk på en side.

|                                                                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beskrivelse                                                        |                        |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp.                               |                        |
| Er det manglende rekkverk?                                         | Ja                     |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                  | Ja                     |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                       | <b>TG-3</b>            |
| Åpen kjellertrapp der det mangler rekkverk på en side.             |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>      |                        |
| For å lukke avviket må det etableres rekkverk for bedre sikkerhet. |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                         | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.18 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                 |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                  | Plast  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                          | Ja     |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Utvendig stikkledning fra kommunalt nett til bolig ble skiftet i 2025. |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                    | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                             | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                  | Nei    |

|                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                     | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                    |             |
| Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.                                                                                                      |             |

## 6.19 Vannledninger

|                                                                                                                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                         | Kobber           |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                   | Ja               |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.                                                                                            |                  |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                          | Ja               |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                   | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                       | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                   | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                    | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                               | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                | <b>TG-2</b>      |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |                  |
| Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.                                                                          |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                       |                  |
| Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.                                                                                    |                  |

## 6.20 Elektrisk

|                                                                           |               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei           |
| Type sikringer                                                            | Skrusikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Ja            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.</p> <p>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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |

## 6.21 Varmesentral

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type anlegg                                                            | Varmpumpe |
| Varmpumpe fra rundt 2020 er plassert på stue og er av typen luft-luft. |           |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                      | Nei       |
| Når var siste service på anlegget?                                     |           |
| Kun rengjøring.                                                        |           |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                     | Ja        |
| Oljetank plassering                                                    | Nedgravd  |
| Er det pålegg om sanering?                                             | Ukjent    |

Har oljetank lekkasjesikring?

Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

Eier har mistanke om at det ligger en oljetank på eiendommen, men at denne ble tømt. Det anbefales å høre med kommunen om det foreligger pålegg om dette.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca. 100 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har ukjent alder og har usikker restlevetid. Det gjøres også oppmerksom på bruk av skjøteledning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.23 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                          |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                         | Naturlig ventilasjon |
| <p>Naturlig ventilering via spalteventil i vindu/ veggventil og mekanisk avtrekk på våtrom.</p> <p>Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke er etablert luftespalte på et nyere vindu i 2. etasjen.</p> <p>TG 2.</p> |                      |
| <p><b>Oppsummering av ventilasjon</b></p>                                                                                                                                                                                |                      |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                     |                      |

## 6.24 Våtrom: Bad, 1. etasje

### Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.                                      |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja                                        |
| Badet opplyses oppgradert 1990-tallet.                                         |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 10 mm fra dør til sluk. Enkelte flis er skadet / sprukket.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?         | Nei                 |
| Type sluk                                                                     | Plast               |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.</p> <p>Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.</p> |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett før en oppgradering finner sted.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |

### Sanitærutstyr

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                  |     |
| Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og wc. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?       | Ja  |
| Er det innebygd sistene til klosett?         | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                        | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det registres noe skjevheter på dører ved servantskapet. Utover dette vurderes sanitærutstyr å fungere som tiltenkt. |      |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr                                                                                       |      |
| Justeringer på innredningen er påregnelig.                                                                           |      |

### Ventilasjon

| Type ventilerings                                                                                                                                                     | Ingen ventilerings |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                           | TG-3               |
| Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilerings medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima. |                    |
| Anbefalte tiltak ventilasjon                                                                                                                                          |                    |
| Bedre ventilerings av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.                                                                                                          |                    |
| Utbedringskostnader ventilasjon                                                                                                                                       | Under 10 000       |

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                              | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                  | <b>TG-0</b> |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom, men kontrollen er begrenset. Ved kontroll av åpen himling i kjeller viste undersøkelsen ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

#### Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.25 Våtrom: Bad, 2. etasje



#### Overflate

|                                                                                                          |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                 |             |
| Belegg på gulv og malte overflater/ brystpanel på vegger.                                                |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                   | Ja          |
| Badet er oppgradert sist på 1990-tallet.                                                                 |             |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                | Ja          |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                             | Nei         |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                            | Ja          |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                                               | Ja          |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                         | Nei         |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                       | Nei         |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                           | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 20 mm fra dør til sluk. |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                       |             |
| Fortsatt bruk av badekar eventuelt et tett dusjkabinett.                                                 |             |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                     |
| Type sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Støpejern               |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja                      |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja                      |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja                      |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                      |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-3</b>             |
| <p>Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Belegget ligger løst over sluk. Egen avrenning fra badekar.</p> <p>Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Det anbefales en forsiktig bruk av rommet og fritt vann på gulv må unngås før en oppgradering finner sted.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| <b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>50 000 - 150 000</b> |

#### Sanitærutstyr

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                    |             |
| Utstyrt med badekar, servantskap, wc.          |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?         | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>           | <b>TG-1</b> |
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. |             |

#### Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilerings                                                                                                                                                                                    | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                                                                                                                  |             |
| Bedre ventilerings av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.                                                                                                                                         |             |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-0</b> |
| <p>På grunn av bygningsmessige hindringer(yttervegger) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Videre er tettesjiktene relativt godt synlig(belegg).</p> <p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.</p> |             |

#### Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.26 Øvrig: Vaskekjeller/ rom



#### Beskrivelse

Vaskekjeller av eldre dato har støpt plate/ belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Opplegg for vaskemaskin, stoppekran og naturlig ventilering.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

Rommet holder ikke dagens krav til våtrom med blant annet manglende tettesjikt på gulv og eldre slitt soilsluk. Rommet vil likevel fungere som tiltenkt, da rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig og bør utføres.

#### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**

## 6.27 Øvrig: Garasje



#### Beskrivelse

Garasjen opplyses oppført rundt 1990. Oppført på støpt plate/ ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass. Utstyrt med to vippeporter i tre.

Bygget fremstår med forholdsvis normale aldringsmessige slitassjer. Det nevnes likevel at garasjeportene har synlige fuktskader, samt noe riss i støpt plate. Bygget er ikke videre vurdert.

## 6.28 Øvrig: Uthus



### Beskrivelse

Uthus opplyses oppført rundt 2009. Oppført på ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med pappshingel. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Toalettrom

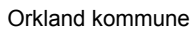
Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Eiendom: 4/33  
Adresse: Njardar gate 23  
Dato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000

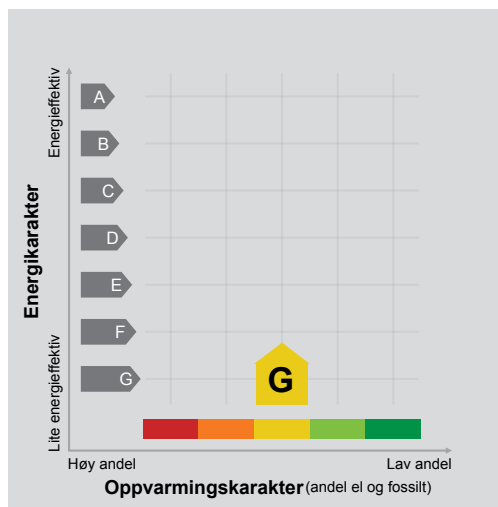


*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Njardar gate 23          |
| Postnummer        | 7300                     |
| Sted              | ORKANGER                 |
| Kommunenavn       | Orkland                  |
| Gårdsnummer       | 4                        |
| Bruksnummer       | 33                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 184074001                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-177779 |
| Dato              | 08.10.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Fyr riktig med ved**

**- Redusér innetemperaturen**

**- Luft kort og effektivt**

**- Vask med fulle maskiner**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1923  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 175  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Nabolagsprofil

Njardar gate 23 - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Hov                            | 2 min     |
| Linje 310, 410, 420, 470, 4101 | 0.2 km    |
| Melhus skysstasjon             | 28 min    |
| Linje R60, R70                 | 29.9 km   |
| Trondheim Værnes               | 58 min    |
| Ørland lufthavn                | 2 t 2 min |

## Skoler

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Orkanger barneskole (1-7 kl.)    | 5 min   |
| 299 elever, 20 klasser           | 0.5 km  |
| Evjen skole (1-7 kl.)            | 7 min   |
| 156 elever, 12 klasser           | 2.8 km  |
| Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) | 7 min   |
| 278 elever, 16 klasser           | 0.6 km  |
| Orkdal videregående skole        | 7 min   |
| 500 elever                       | 5.2 km  |
| Skjetlein videregående skole     | 26 min  |
| 270 elever, 25 klasser           | 28.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                  |        |
|------------------|--------|
| Orkdal Sparebank | 12 min |
| Amfi Oti         | 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

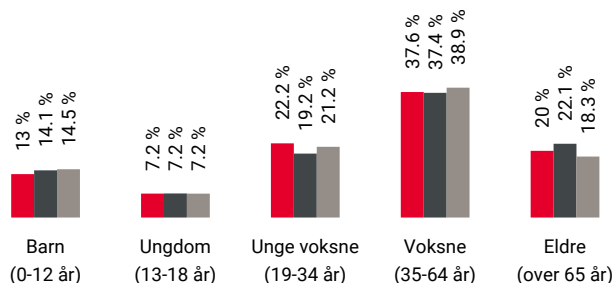
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Rianmyra/Hov     | 977       | 467           |
| Orkanger/Fannrem | 8 683     | 4 089         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Rianmyra barnehage (1-5 år)   | 3 min  |
| 101 barn                      | 0.3 km |
| Bekkefaret barnehage (1-5 år) | 4 min  |
| 81 barn                       | 0.4 km |
| Evjen barnehage (0-5 år)      | 7 min  |
| 124 barn                      | 2.8 km |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Coop Extra Orkanger    | 3 min  |
| Søndagsåpent           | 0.2 km |
| Rema 1000 Oti Senteret | 12 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Gateparkering

Lett 86/100



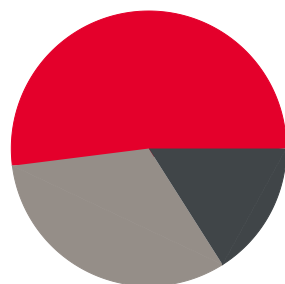
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Orkanger barneskole       | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
| Orkanger idrettspark      | 7 min  |
| Fotball, friidrett        | 0.7 km |
| Fitnesspoint Orkanger     | 18 min |
| 3T-Orkanger               | 18 min |

## Boligmasse



52% enebolig  
16% blokk  
32% annet

## Varer/Tjenester



Oti-Sentret

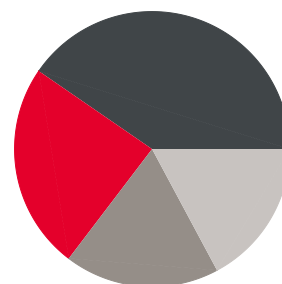
12 min



Boots apotek Orkla

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
18% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



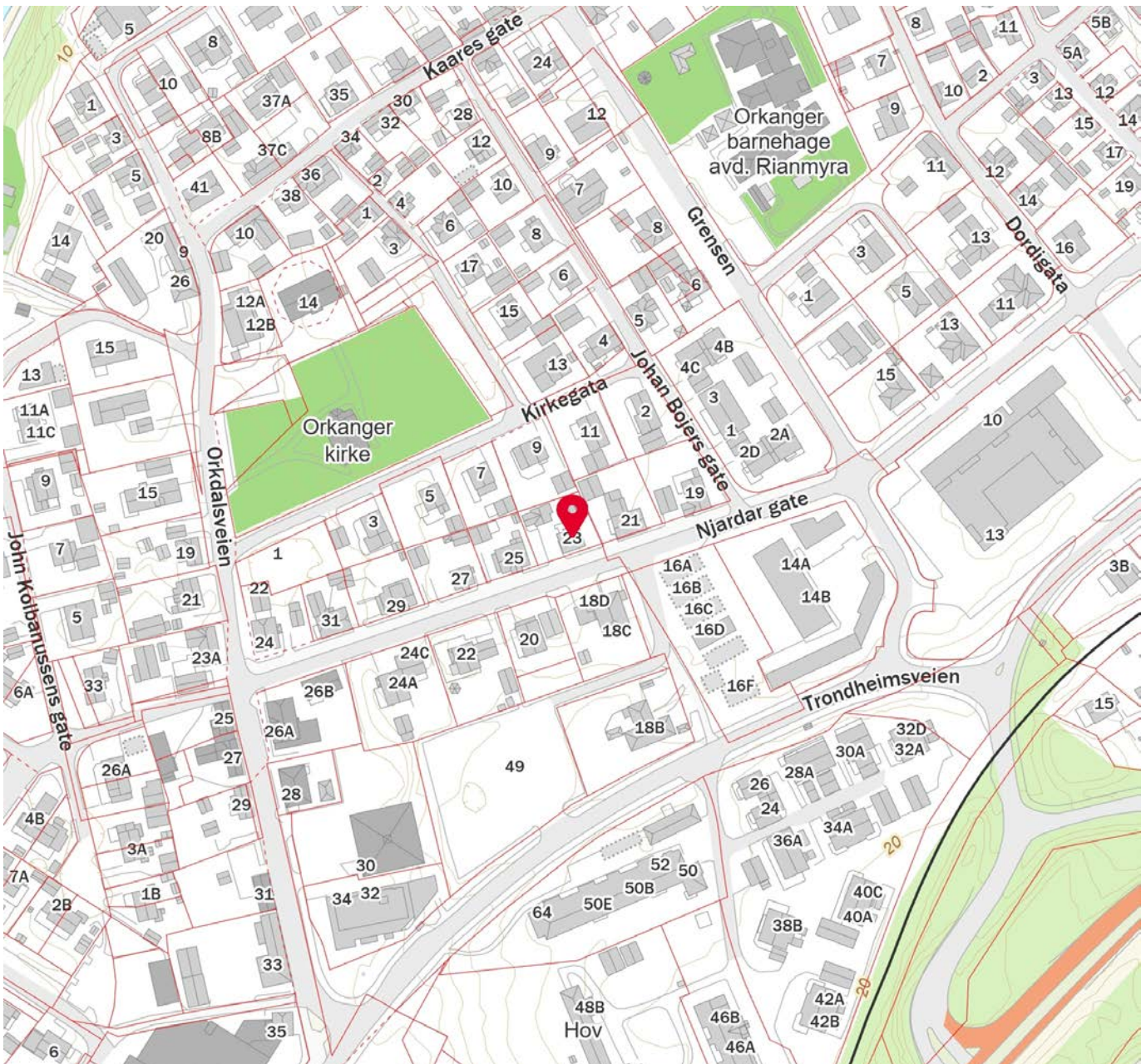
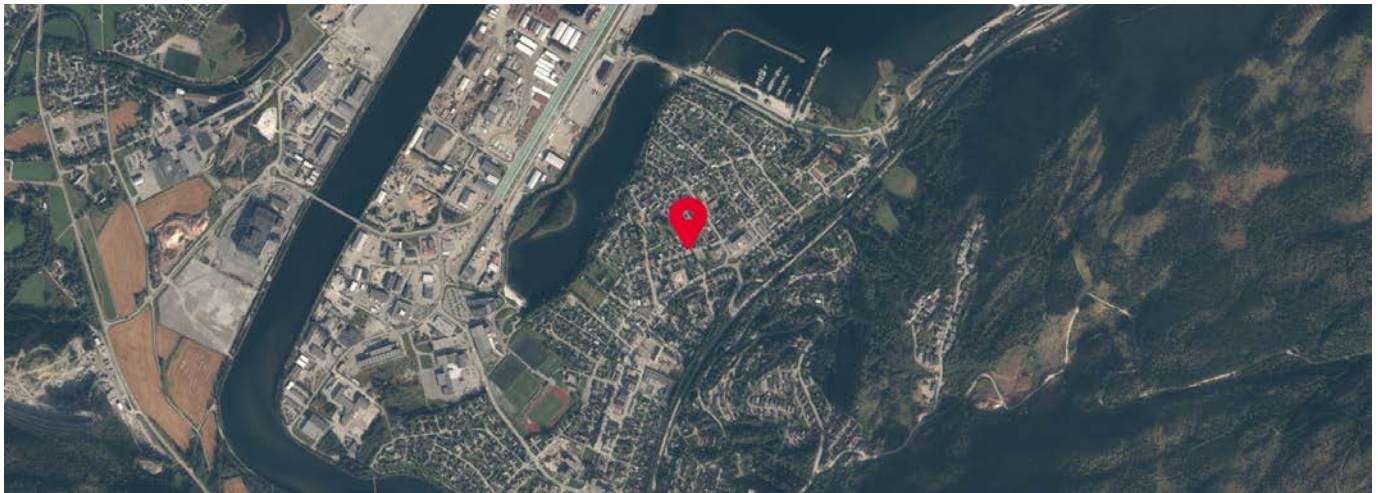
0%

45%

Rianmyra/Hov  
Orkanger/Fannrem  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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](http://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:** Njardar gate 23  
7300 ORKANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vegar Tryggvason Sommerschild

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 47 947  
**E-post:** vegar.sommerschild@aktiv.no

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