



aktiv.

Nerviksveien 4, 7300 ORKANGER

**Enebolig i nedre del av Bakkan på Orkanger. Kort gange til skole, barnehage og sentrum. Utsikt. Stor eiertomt.**



Eiendomsmegler

## Anders Skjetne Rygg

**Mobil** 917 58 829

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 350,-  
**Selger:** Torleif Torgersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 220/264 kvm  
**Tomtstr.:** 2507 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 378  
**Oppdragsnr.:** 1702250236

# Velkommen til Nerviksveien 4!

Velkommen til denne flotte eneboligen i nedre del av Bakkan på Orkanger, et populært og barnevennlig område med nærhet til både sentrum, skole og naturskjønne turområder i Ulvåsmarka. Her får du en romslig bolig med god planløsning og en stor tomt på ca. 2,5 dekar - perfekt for deg som ønsker både boltreplass og privatliv.

Området er veletablert og et godt boligstrøk å bo i på Orkanger.

Inneholder:

1. etg: Vindfang, gang, wc, stue, kjøkken og vaskerom.

2. etg: Gang, 3 soverom og bad.

Kjeller: Innredet rom benyttet som kjellerstue, hobbyrom og bod.

Dobbelgarasje.

Terrasse med overbygg.

Boligen har vært i samme families eie siden 1986, og det er oppgradert vaskerom i ca. 2012, bad i 2013, drenert på oversiden i 2014 og insatllet varmepumpe i 2024.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2   |
| Om eiendommen .....         | 4   |
| Egenerklæring .....         | 43  |
| Vedlegg egenerklæring ..... | 52  |
| Kommunal info .....         | 75  |
| Nabolagsprofil .....        | 106 |
| Budskjema .....             | 114 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 220 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 264 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m<sup>2</sup>

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Garasje er BRA-e

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Endret rominndeling på loft. Tatt bort ett soverom og delt av til loftstue.

Innredet rom / kjellerstue."



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2507 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Stor eiertomt som er skrånende mot vest.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Fin beliggenhet i nedre del av "Bakkan" på Orkanger. Like nedenfor eiendommen er det undergang under E39, slik at man kjapt kommer seg ned til flata og videre mot sentrum.

Det er kort gange til skole (både barneskole og ungdomsskole). Tar man beina fatt er det kun en liten gåtur ned til badestrender og turområder ved Gammelosen (Vannspeilet). Like ved eiendommen finner man Orklaparken. Her kan man gå tur langs elva.

Det er godt utvalg av dagligvarebutikker, kommunesenter, legekantor, restauranter/utesteder, bussforbindelser m.m. innen kort avstand fra eiendommen.

Vender man snuten oppover "bakkan", kan man følge veien opp til Ulvåshytta. Her legger mange søndagsturen. Fra sentrum er det ca. 4,5 km. opp til hytta. Her går tilnærmet uendelige stier videre innover marka. På vinteren kan man glede seg over milevis med oppkjørte løyper samt søndagsåpen hytte med hyggelig bevertning og salg av kaffe, vaffel og kaker..

Kommunens største satsning noensinne, Folkehelsesenteret, åpnet i 2020. Senteret er ca. 5000 kvm med plass til ca. 450 brukere samtidig. Her er eget badeanlegg hvor det er terapibad, 25 meters basseng med seks konkurransebaner, opplæringsbasseng og eget stupebasseng. I tillegg boblebad, barnebasseng og et aktivitesbasseng med geysir, boblebank, strømmekanal, bølgebasseng, vannkanon, samt vannsklier. Folkehelsesenteret ligger like ved Orklahallen, klatrehallen og vakre Idrettsparken.

Orkanger har et godt næringsliv, med flere store industribedrifter. Industrien ligger hovedsakelig i området Grønøra.

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

To barnehager på Orkanger - begge ui gangavstand fra eiendommen.

**Skolekrets**

Orkanger barne-og ungdomsskole i gangavstand fra eiendommen.

**Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser fra Orkanger.

**Bygningssakkyndig**

Boligtaksering Egil Indergård AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken. Trapp ned til platting. I tillegg er det luftbalkong i 2. etasje.

Tretrapp fra terrasse, samt strekkmalltrapp ved garasje.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Lekkasje bad i 2013. Lekkasje fra varmegjenvinninganlegg. Rant vann inn til badet samt i tak og vegg underliggende toalettrom i 1. etg.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Redan v/ Bård Ree, rørlegger Solligård og elektriker Sindre Bakke (husker

ikke firma og Maleteknikk

AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoveret i 2013 etter ovennevnte lekkasje.

Forsikringssak (Gjensidige).

Solligård la opp nytt rør i rør til badet, vaskerommet og toalettrommet i denne forbindelse. Badet ble renoveret

av Redan v/ Bård Ree. Var opprinnelig flis på gulv. Ble lagt vinylbelegg på gulv og nye vegger og tak etter

vannlekkasjen. Nye varmekabler og nytt gulv fra grunn. Alt arbeid utført av fagfolk. Ble etablert ekstra sluk på

badet. Denne har ikke tilførsel av vann, så vi fyller på vann for å unngå at den tørker ut og blir lukt.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Dafro og egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulvbelegg på vaskerom i ca. 2012 (Dafro).

Ikke nye varmekabler i

gulv. Montert ny innredning på vaskerom og plater på vegg (gjort som egeninnsats).

Som nevnte over ble det

etter lekkasje bad i 2. etg. 2013 lagt rør i rør også til vaskerom og toalettrom. Arbeid utført av Solligård.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Jeg montert innredning vaskerom samt plater på vegg som egeninnsats.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet i 2. etg ble renoveret i 2013 etter vannlekkasjen. Ble lagt belegg på gulvet på

badet. Ble da nye sluk på badet.

Ikke nytt sluk på vaskerom da det ble oppgradert i ca. 2012.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Hull på blykransen rundt pipa (vått under blykransen). Ble montert nytt pipebeslag.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Orkla Ståkonsult AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipebeslag komplett

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noen taksteiner gjennom årene etter behov. Skiftet begge ytterdører ca. 15 år siden.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Jeg bygde garasje som egeninnsats ca. 1988.

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

Ja

Observerer flere sprekker i grunnmur. Skjevhet/fall på gulv i yttergang og innergang.

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

Observerte fukt i underetasjen tidlig 2000-tallet. Viste seg å være brudd i kobling mellom hovedledning og hus. Ble

da ny kobling og montert hovedavstegningskran (under altan). Drenering ble da foretatt vegg mot gårdsplass

(oversiden av boligen). Ble drenert på nytt da kommunen la ny hovedvannledning i ca. 2014.

Er i dag noe saltutslag i gang/overgang gang og kjellerstue.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Nyhus Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Drenert på boligens overside.

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

Ja



Se punktet over med beskrivelse.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Drenering tidlig 2000-tallet og ca. 2014 via Nyhus Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Drenering. Se punkt over.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Nyhus Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ble kun drenert på boligen overside (mot øst).

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

Ja

Fukt i kjeller, saltutslag som nevnt i punkt 9.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Kun observert mus i garasje.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Lekkasje på vannledning i gårdplass (kobling ledning til hus og hovedledning). Tidlig 2000-tallet. Ble da lagt ny

kobling og drenert.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Solligård

Beskrivelse av arbeidet: Ordnet koblingen som nevnt over.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Solligård

Beskrivelse av arbeidet: Solligård utført arbeid ifbm. lekkasje bad. Se beskrivelse fra tidligere punkter.

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

Ja

Ventilasjonsanlegget i boligen er utgått på dato.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: JMB varmepumpetjenester

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Jeg monterte ny vedovn som egeninnsats. Var tidligere peis.

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

Ja

Jordfeil i på/av bryter for varmekabel kjellergang.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: E-verket

Beskrivelse av arbeidet: Jordfeil utbedret. Husker ikke eksakt årstall, men trolig på 2000-tallet. Mener det var Everket som var her.

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

eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Proff El&IT

Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn el. Kom noen pålegg, bl.a. jording stikkontakter. Pålegg/avvik ble rettet av Proff

El&IT. Har sendt noe dokumenter til megler som er vedlagt prospektet.

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

Ja

Bygd terrasse og overbygg terrasse som egeninnsats. Terrasse slutten av 80-tallet.

Overbygget 2010-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Tilstandsrapport ved Indergård ifbm. salg av bolig i 2026

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Sprekk i plate gulv i garasjen. Uisolert og det kan blåse inn snø. Har ikke portåpner.

Ikke lås på porten. Ikke strøm

i garasje, kun lagt skjøteledning fra kjeller i boligen og ut til garasjen.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Nyhus Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering fra hus og brønn i vegen forbi altan og ned på plen.

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

Ja

Lagt fasadeplater på de grunnmur ca. 2021. Vått i grensen mot nabo i nordlig retning (nyere hus). Grøft/drenering fra hjørnet av huset (under karnapp) og ut på plen. Denne er koblet sammen med dreneringen som nevnt i punkt 38.

### **Innhold**

1.etg: Vindfang, wc, stue, kjøkken og vaskerom.

2. etg: Gang, 3 soverom og bad.

Kjeller: Innredet rom benyttet som kjellerstue, hobbyrom og bod.

Dobbelgarasje.

Terrasse med overbygg.

Opplyses av selger at det tidligere sto bolig på tomten som brant. Ble på 80-tallet bygd opp ny bolig, på opprinnelig mur. Byggeår i prospektet er fra da huset ble bygd opp, ikke alder på grunnmur.

### **Standard**

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

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i kjeller.

Boligen har elementpipe. I følge selger blir det utført kontroll av pipe og ildsteder før salg.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### **Vaskerom**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

#### **Bad**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i  
Knevegg bod, Åpen vegg ikke lagt veggplater.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Kjøkkenet er fra byggeår, og har parkett på gulv og plater på vegger.  
Ventilator over stekesone.  
Det er avtrekk via varmegjenvinningsanlegg.

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.  
Av utstyr er det wc og servant. Varmekabler i gulv

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Selger opplyser at det ikke er rør i rør mellom kjeller og kjøkken.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon med varmegjennvinning. Denne må påregnes  
oppgradert pga. alder.  
Det er installert varmepumpe i 2024.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1986.  
Dreneringen på oversiden av boligen (mot gårds plass) er fra 2014.  
Bygningen har grunnmur i betongstein.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig  
vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forhold som har fått TG2:  
Utvendig > Taktekking  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Utvendig > Vinduer  
Innvendig > Overflater  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:  
Utvendig > Utvendige trapper

### **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.

Selger opplyser at garderobeskap midterste soverom ikke medfølger handelen. Kjøle/frysenskap på kjøkken følger ikke handelen. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger handelen. Selger opplyser at komfyr er eldre og i dårlig stand.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på tomt og i dobbelgarasje.

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming via el og ved.  
Varnepumpe i trapp.

Det var tilsyn av feiier 09.01.26.  
Følgende ble anmerket:



Anmerkninger som bør følges opp: (2)

1.

Slokkeutstyr

Dato:

09.01.2026

Beskrivelse:

Brannslukker er utgått på dato. Anbefales å bytter/serves hvert 10. år

Selger har kjøpt ny brannslukker etter tilsyn.

2.

Røykvarsler/Brannvarsling

Dato:

09.01.2026

Beskrivelse:

Røykvarslere har passert anbefalt levealder.

Selger har kjøpt 4 nye røykvarslere etter tilsyn.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Gul

### **Info 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**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 076,- for 2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg betales kr 5563,- til ReMidt for renovasjon.

Merk at avgiftene kommune og ReMidt er innhentet for 2025, og vil øke i 2026.

### **Tilbud 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 1, bruksnummer 378 i Orkland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5059/1/378:

19.08.1986 - Dokumentnr: 5493 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:1 Bnr:10

02.10.1991 - Dokumentnr: 5549 - Målebrev

AREAL 2509,2 M2

01.01.2018 - Dokumentnr: 125579 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:1 Bnr:378

01.01.2020 - Dokumentnr: 434950 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:1 Bnr:378

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 01.02.1985. Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Da brukstillatelsen er gitt i 1985, benyttes dette som byggeår. Boligen er i hovedsak oppført i 1984.

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

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder bl.a. rom benyttet som kjellerstue er inntegnet som bod. Dette er ikke omsøkt kommunen, eller har godkjente rømningsvindu. Rommet omtales derfor rommet som bod benyttet som kjellerstue. På loft er det åpnet mellom de to soverommene til venstre for trapp, og det er satt opp vegg på opprinnelig loftstue for å etablere soverom der.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.02.1985.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Det er fra krysset Nerviksbakkan/Nerviksveien inntegnet gang-og sykkelveg ned til eiendommene i Nerviksveien. Selger opplyser at det er kommunal brøyting av denne.

Iht. kart fra kommunen går deler av denne veien over Nerviksveien 4.

Vann og avløp: Offentlig vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. reguleringskart er deler av eiendommen markert grønt (frioråde). Dette arealet er i hovedsak nedenfor boligen og mot E39. Dette arealet utgjør ca. 1347 kvm iht. kart fra kommunen. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Iht. kommuneplankart er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reg.plan for deler av Nervik, Hob og Thamshavn Gård er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

106 350 (Omkostninger totalt)

122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 325 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 350

### **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.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Anders Skjetne Rygg  
Eiendomsmegler  
anders.skjetne.rygg@aktiv.no  
Tlf: 917 58 829

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

19.01.2026

























































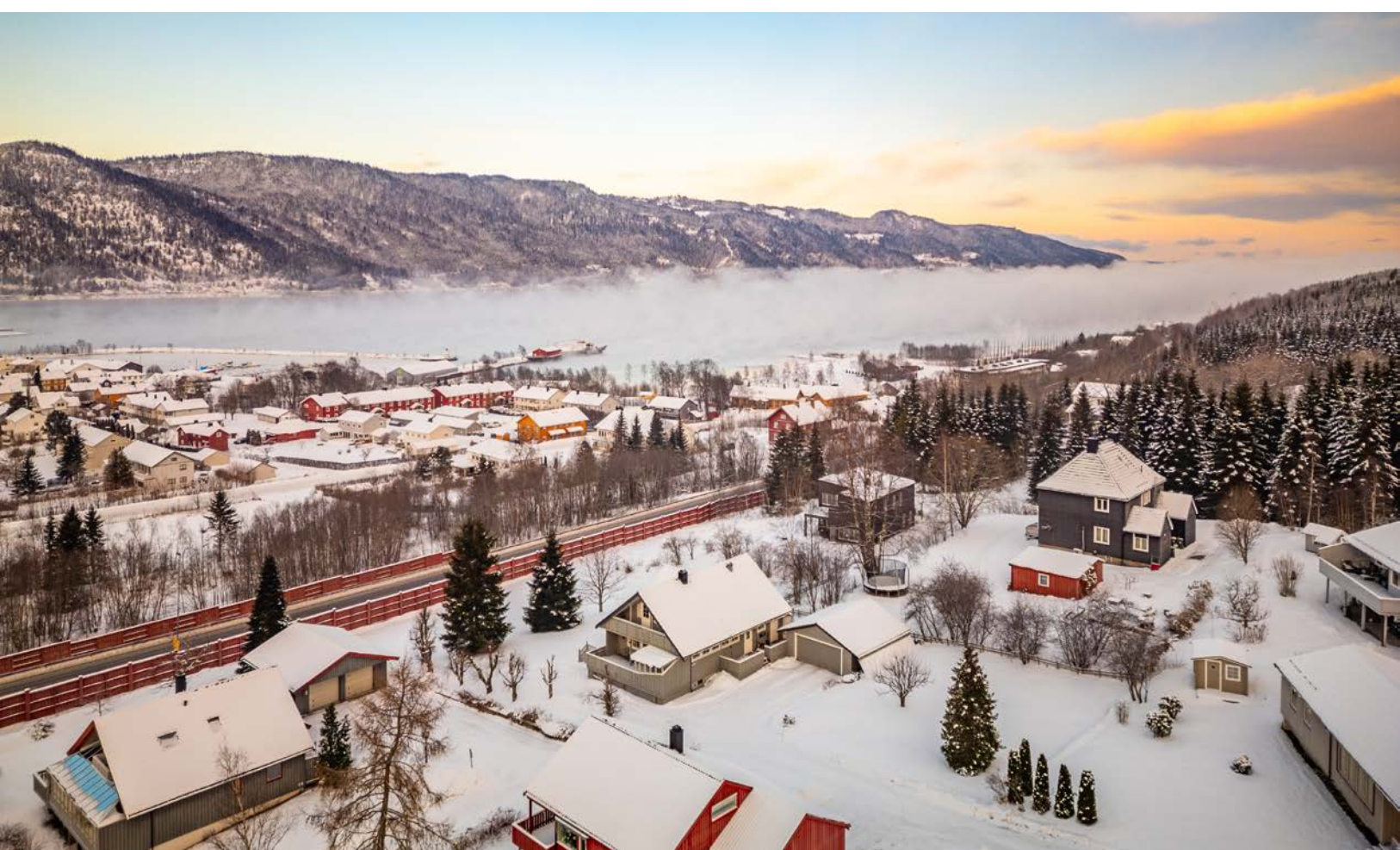








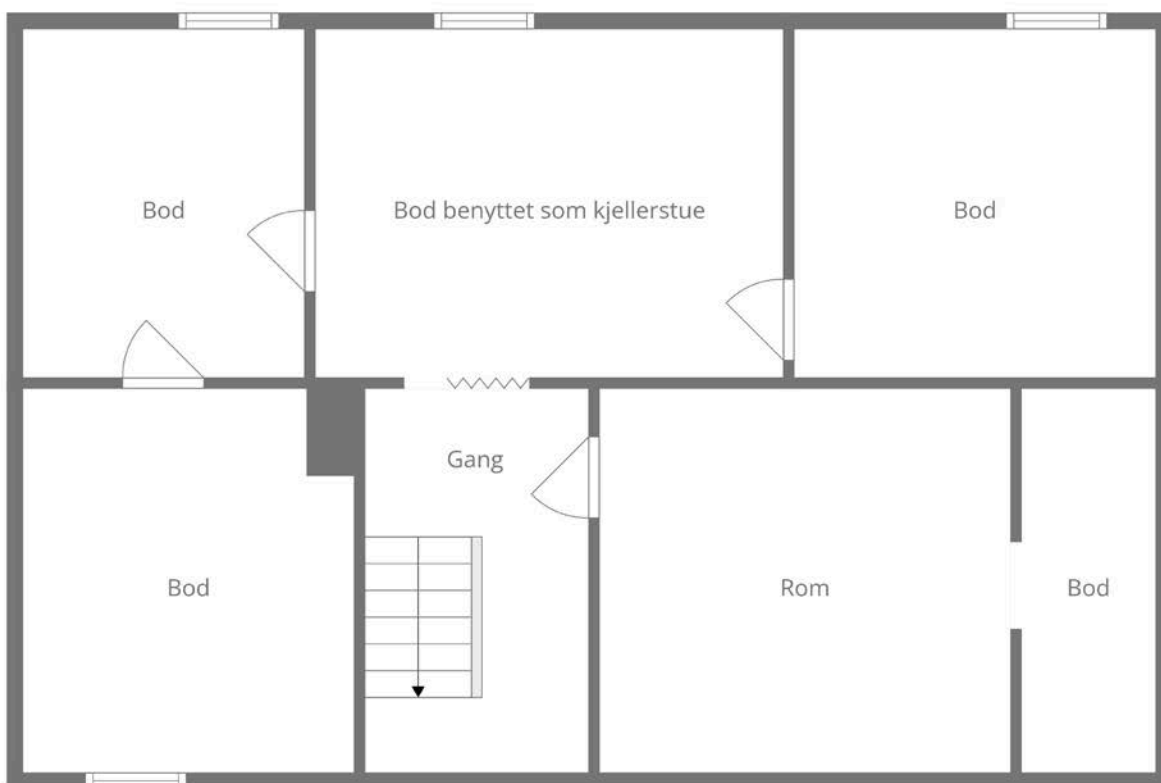








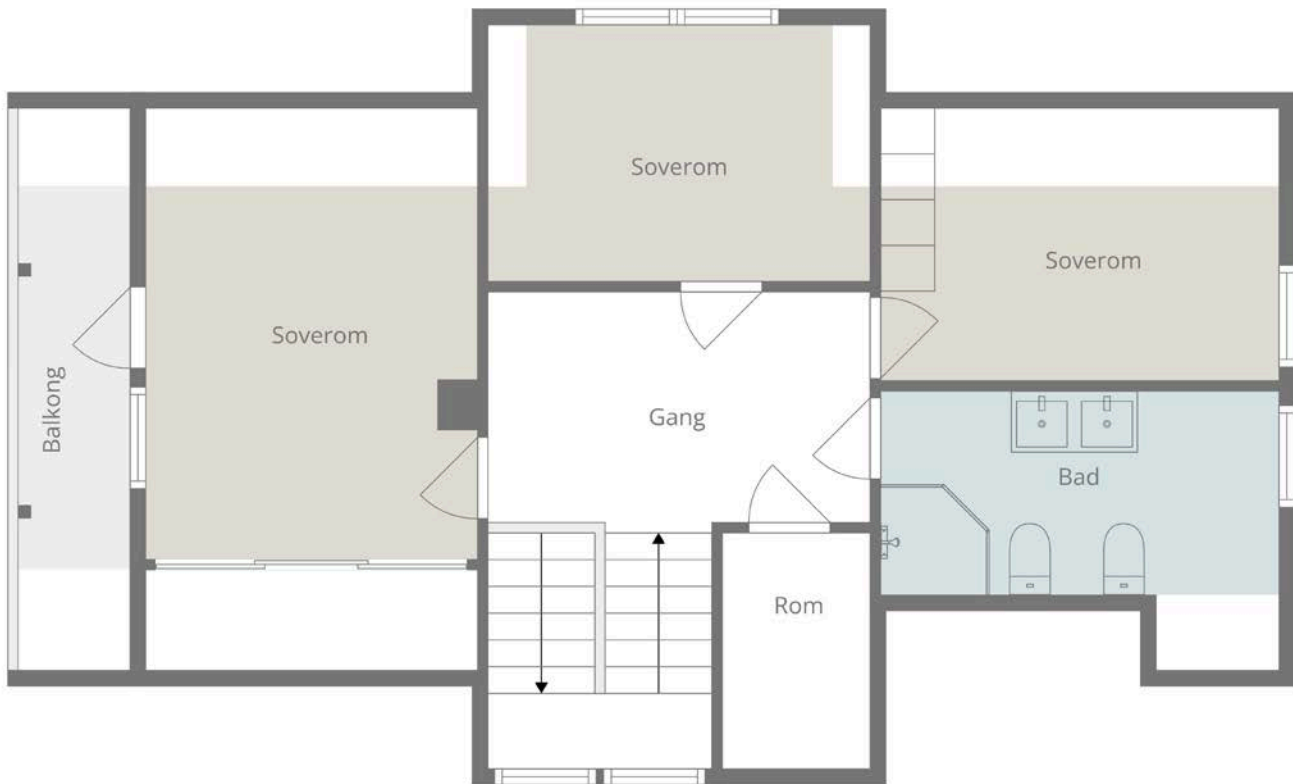
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



2. Etasje



Kjeller 1



1. Etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Vedlegg





# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Torleif Torgersen

---

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1986
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nerviksveien 4

7300 Orkanger

5059-1/378/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje bad i 2013. Lekkasje fra varmegjenvinninganlegg. Rant vann inn til badet samt i tak og vegg underliggende toalettrom i 1. etg.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Redan v/ Bård Ree, rørlegger Solligård og elektriker Sindre Bakke (husker ikke firma og Maleteknikk AS)

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble renoveret i 2013 etter ovennevnte lekkasje. Forsikringssak (Gjensidige). Solligård la opp nytt rør i rør til badet, vaskerommet og toalettrommet i denne forbindelse. Badet ble renoveret av Redan v/ Bård Ree. Var opprinnelig flis på gulv. Ble lagt vinylbelegg på gulv og nye vegger og tak etter vannlekkasjen. Nye varmekabler og nytt gulv fra grunn. Alt arbeid utført av fagfolk. Ble etablert ekstra sluk på badet. Denne har ikke tilførsel av vann, så vi fyller på vann for å unngå at den tørker ut og blir lukt.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Dafro og egeninnsats

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt nytt gulvbelegg på vaskerom i ca. 2012 (Dafro). Ikke nye varmekabler i gulv. Montert ny innredning på vaskerom og plater på vegg (gjort som egeninnsats). Som nevnte over ble det etter lekkasje bad i 2. etg. 2013 lagt rør i rør også til vaskerom og toalettrom. Arbeid utført av Solligård.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg montert innredning vaskerom samt plater på vegg som egeninnsats.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet i 2. etg ble renoveret i 2013 etter vannlekkasjen. Ble lagt belegg på gulvet på badet. Ble da nye sluk på badet. Ikke nytt sluk på vaskerom da det ble oppgradert i ca. 2012.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





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

♦ Ja

Hull på blykransen rundt pipa (vått under blykransen). Ble montert nytt pipebeslag.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Orkla Ståkonsult AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt pipebeslag komplett

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet noen taksteiner gjennom årene etter behov. Skiftet begge ytterdører ca. 15 år siden.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg bygde garasje som egeninnsats ca. 1988.

---

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

♦ Ja

Observerer flere sprekker i grunnmur. Skjevhet/fall på gulv i yttergang og innergang.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Ja

Observerte fukt i underetasjen tidlig 2000-tallet. Viste seg å være brudd i kobling mellom hovedledning og hus. Ble da ny kobling og montert hovedavstegningskran (under altan). Drenering ble da foretatt vegg mot gårdsplass (oversiden av boligen). Ble drenert på nytt da kommunen la ny hovedvannledning i ca. 2014.

Er i dag noe saltutslag i gang/overgang gang og kjellerstue.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Nyhus Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenert på boligens overside.

---

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

♦ Ja

Se punktet over med beskrivelse.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Drenering tidlig 2000-tallet og ca. 2014 via Nyhus Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering. Se punkt over.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Nyhus Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ble kun drenert på boligen overside (mot øst).

---

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

♦ Ja

Fukt i kjeller, saltutslag som nevnt i punkt 9.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---





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

♦ Ja

Kun observert mus i garasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Lekkasje på vannledning i gårdplass (kobling ledning til hus og hovedledning). Tidlig 2000-tallet. Ble da lagt ny kobling og drenert.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

**Firmanavn:** Solligård

**Beskrivelse av arbeidet:** Ordnet koblingen som nevnt over.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

**Firmanavn:** Solligård

**Beskrivelse av arbeidet:** Solligård utført arbeid ifbm. lekkasje bad. Se beskrivelse fra tidligere punkter.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ventilasjonsanlegget i boligen er utgått på dato.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024  
**Firmanavn:** JMB varmpumpetjenester  
**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999  
**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg monterte ny vedovn som egeninnsats. Var tidligere peis.
- 

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Jordfeil i på/av bryter for varmekabel kjellergang.

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000  
**Firmanavn:** E-verket  
**Beskrivelse av arbeidet:** Jordfeil utbedret. Husker ikke eksakt årstall, men trolig på 2000-tallet. Mener det var E-verket som var her.
- 

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** Proff EI&IT  
**Beskrivelse av arbeidet:** Tilsyn el. Kom noen pålegg, bl.a. jording stikkontakter. Pålegg/avvik ble rettet av Proff EI&IT. Har sendt noe dokumenter til megler som er vedlagt prospektet.
- 

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygd terrasse og overbygg terrasse som egeninnsats. Terrasse slutten av 80-tallet. Overbygget 2010-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Gjort om romløsning 2. etg. Var opprinnelig større loftstue. Ble tatt ned vegg mellom to soverom og satt opp vegg på loftstue. Innredet kjellerstue (slutten av 80-tallet). Kjellerstua er ikke søkt bruksendret og det er ikke satt inn rømmingsvindu. Også innredet lager/kjellerboder som egeninnsats.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport ved Indergård ifbm. salg av bolig i 2026.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Sprekke i plate gulv i garasjen. Uisolert og det kan blåse inn snø. Har ikke portåpner. Ikke lås på porten. Ikke strøm i garasje, kun lagt skjøteledning fra kjeller i boligen og ut til garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Nyhus Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering fra hus og brønn i vegen forbi altan og ned på plen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Lagt fasadeplater på de grunnmur ca. 2021. Vått i grensen mot nabo i nordlig retning (nyere hus). Grøft/drenering fra hjørnet av huset (under karnapp) og ut på plen. Denne er koblet sammen med dreneringen som nevnt i punkt 38.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Retur:  
Nettselskapet AS  
Megardsvegen 1  
7320 FANNREM

Torleif Torgersen  
Nerviksveien 4  
7300 ORKANGER

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Saksnummer</b>   | 41111             |
| <b>Pinkode</b>      | 8743              |
| <b>Dokumentdato</b> | 21.06.2022        |
| <b>Kontrolldato</b> | 09.06.2022        |
| <b>Målernummer</b>  | 17359             |
| <b>Inspektør</b>    | Amund Skorild     |
| <b>Nettkunde</b>    | Torleif Torgersen |

## Sak avsluttet

### Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 09.06.2022 i Nerviksveien 4, etasje 1, 7300 ORKANGER.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes Gunnar Kimo på [gunnar.kimo@nettselskapet.as](mailto:gunnar.kimo@nettselskapet.as) eller telefon 911 41 211 mellom 08:00 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på [dle@nettselskapet.as](mailto:dle@nettselskapet.as). Husk å oppgi saksnummer 41111.

Med vennlig hilsen  
Nettselskapet AS

Gunnar Kimo  
Tilsynsleder



## SLUTTKONTROLL / SAMSVARSEKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll.

## Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

☐ Nyanlegg
 ☐ Inntak
 ☐ Utvidelse
 ☐ Endring
 ☐ Fordeling
 ☐ Installasjon
 ☒ Annet

Hvis annet:

Utbedring mangler etter elkontroll

## Beskrivelse av arbeidet:

Utbedring av mangler etter elkontroll. Byttet 15 u jordet stikk til jordet stikk. Byttet jordfeilbryter i skap.

## Risikovurdering HMS:

Arbeid på spenningsløst anlegg.

## Risikovurdering teknisk:

Kategori:

Kommentar:

## Sluttkontroll

Nettype:

Inntakskabel type:

Forlegning:

Antall faser tilkoblet:

Fasespenning

| L1 (v) | L2 (v) | L3 (v) |
|--------|--------|--------|
|        |        |        |

O.B:

| Overbelastningsvern | Type | Str (A) | Inst |
|---------------------|------|---------|------|
|                     |      |         |      |

K.V.

| Kortslutningsvern | Type | Str (A) | Inst |
|-------------------|------|---------|------|
|                   |      |         |      |

#### Fordeling

- ☐ Utjevningsforbindelser
 ☐ Kontrollert
 ☐ Merket
- ☐ PEN-ledere merket
 ☐ PE-ledere merket
 ☐ N-ledere merket

Utstyr og vern merket

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Vern innstilt og kontrollert

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Kursfortegnelser oppsatt/rettet

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Systemspenning merket

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Andre bruksanvisninger oppsatt/levert

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Kabelinnføringer og skap tett

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Tilkoblinger kontrollert

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Rengjøring skap/tavle

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Visuell kontroll utført

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

IP-grad, berøringsikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Kabel og ledningsføringer kontrollert

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

Funksjonsprøve utført

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

☐ Ja
 ☐ Nei
 ☐ Ikke aktuelt

#### Målinger

- ☒ Jordfeilbryter 30 mA
 ☐ Måling utført
 ☒ Testet

mA

ms

☐ Jordefeilbryter 100/300mA ☐ Måling utført ☐ Testet

mA

ms

☒ Jordelektrode ☒ Kontrollert ☐ Merket

Målt verdi for kontinuitet(Ohm):

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Ik min, målt verdi: | B aut.: | C aut.: |
|                     |         |         |

Isolasjonsmotstand

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Måleverdi:

## Installasjon

Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Kabellengder iht. beregninger/tabeller

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Polaritetskontroll utført

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Gjennomføringer i bygningsdeler tettet

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Installasjonsanvisninger fulgt

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Alt nytt utstyr funksjonsprøvd

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Installasjonsbevis for varmelegger utfyllt

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Branntetting i brannskiller foretatt

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

EnergiPartner AS  
Megardsvegen 1  
7320 FANNREM

Side 3/ 5  
Org. nr. 916519338

Tlf.: 92114477  
post@proffelogit.no  
www.proffelogit.no



☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Skjult varme installert

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Skjult varme installert

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Det er installert skjulte transformatorer

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

### Generelt

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Relevante opplysninger gitt til kunde

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Materielliste ført

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Opprydding og rengjøring utført

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

EE-avfall håndtert forskriftsmessig

☒ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Spenningskursert til viktige forbrukere

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Dører låst og nøkler levert

### Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm

NEK 400:2018

samt gjeldende monteringsanvisninger. Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

### Ansvarlig montør

Dato:

22.06.22

Sondre Hellesvik

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sondre', with a stylized, elongated final stroke.

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nerviksveien 4, 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 1, bnr. 378

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 220 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 18900-1684

Referansenummer: US9973

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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



**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. 3-lags vinduer og betongstein som takteking. Det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

## Enebolig - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse av trevirke, anlagt på bakken. Trapp ned til platting. I tillegg er det luftebalkong i 2. etasje. Tretrapp fra terrasse, samt strekkmalltrapp ved garasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i kjeller. Boligen har elementpipe. I følge selger blir det utført kontroll av pipe og ildsteder før salg. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

#### Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og

dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Knevegg bod, Åpen vegg ikke lagt veggplater..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er avtrekk via varmegjenvinningsanlegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger.

Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Av utstyr er det wc og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med varmegjennvinning.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

I følge selger ble det utført el-kontroll i 2019. Utbedret jordfeil i ca 2000.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1986.

Dreneringen på oversiden av boligen (mot gårds plass) er fra 2014.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

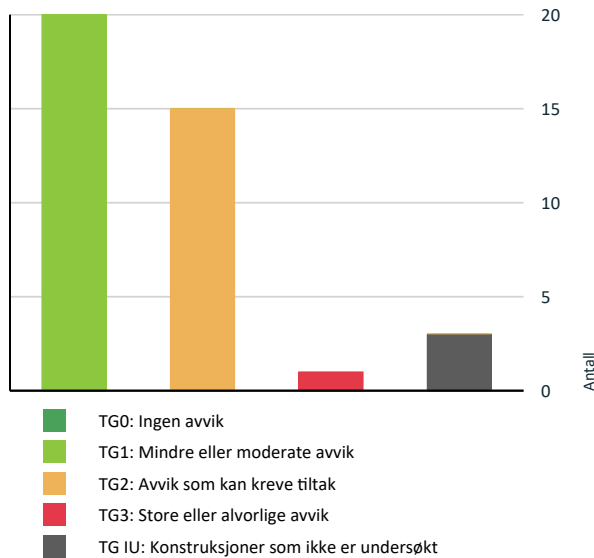
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Endret rominndeling på loft. Tatt bort ett soverom og delt av gang til nytt soverom.

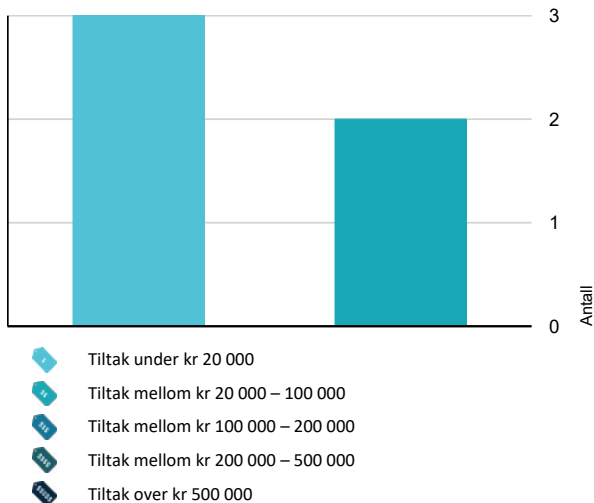
Innredet rom / kjellerstue.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



Byggeår  
1985

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 1 Veggkonstruksjon

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

### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres luftespalter ved raft, samt ventiler i gavlvegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak, tilstandsgrad er satt ut i fra usikker / begrenset restlevetid.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken. Trapp ned til platting. I tillegg er det luftebalkong i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse, samt strekkmetalltrapp ved garasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling på enkelte overflater.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. I følge selger blir det utført kontroll av pipe og ildsteder før salg.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har badersplater. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er skjevhet på bunnlist i forhold til våtromsplater. Det er lagt silicon mellom bunnlist og veggplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak, men det anbefales å montere dusjkabinett

Kostnadsestimat: Under 20 000

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, bidet, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres riss i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Knevegg bod, Åpen vegg ikke lagt veggplater.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Årstall: 1985



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via varmegjenvinningsanlegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmegjenvinningsanlegget må påregnes oppgradert pga alder

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av varmegjenvinningsanlegget må påregnes oppgradert pga. alder / redusert effekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og plater på vegger. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.

Av utstyr er det wc og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### ! TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I følge eier er ventilasjonsanlegget fra byggeår og har begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Oppgradering av ventilasjonsanlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

I følge selger ble det utført el-kontroll i 2019. Utbedret jordfeil i ca 2000.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1984**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

## El.kontroll og utbedret avvik.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

#### Vurdering av avvik:

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

### TG 1 Fuktsikring og drenering - 2

Dreneringen på oversiden av boligen (mot gårds plass) er fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Utvendig kledd med steni-plater

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### TG 1J Terrengforhold

Terrengen har helling mot vest.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

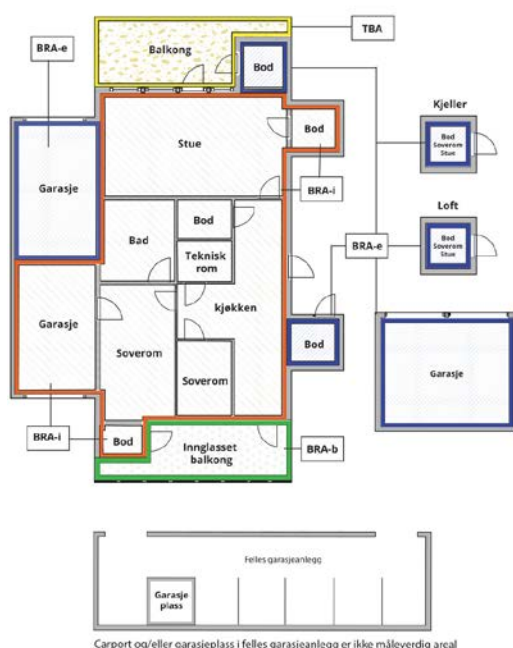
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 88                            |                             |                           | 88  | 62                              |
| 2. etasje      | 52                            |                             |                           | 52  | 8                               |
| Kjeller        | 80                            |                             |                           | 80  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>220</b>                    |                             |                           |     | <b>70</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>220</b>                    |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. etasje | Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken |                             |                           |
| 2. etasje | Trapperom, gang, 3 soverom, bad                                |                             |                           |
| Kjeller   | Trapperom, gang, kjellerstue, boder                            |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Endret rominndeling på loft. Tatt bort ett soverom og delt av gang til nytt soverom.  
Innredet rom / kjellerstue.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 44                          |                           | 44  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>44</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                           |

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

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 164        | 56         |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 44         |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                           | Rolle                  |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 06.1.2026 | Egil Indergård<br>Torleif Torgersen | Takstingeniør<br>Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 5059 ORKLAND | 1    | 378  |      | 0    | 2507 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Nervikerveien 4

#### Hjemmelshaver

Torgersen Torleif

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Standard

.

#### Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 09.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     | 04.04.1984 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.01.2026 |           |
| 2       | 13.01.2026 |           |
| 3       | 13.01.2026 |           |
| 4       | 19.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

(Kommune)

Orkdal

## BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Torleif Torgersen  
Nerviksv. 4  
7300 ORKANGER

Byggherre (navn, adresse)

Torleif Torgersen  
Nerviksv. 4  
7300 ORKANGER

### BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|-------------------|------|------|----------|-------------|
| Nerviksveien 4    | 1    | 378  |          |             |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| Deres søknad      | Dato 09.06.1988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                  |
| Arbeidets art     | Nybygg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                  |
| Byggets art       | Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                  |
| Behandling/vedtak | Orkdal bygningsråd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vedtak dato 18.08.88 | Saksnr. 179/88 A |
| Merknader         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.</li><li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</li><li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.</li><li>- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.</li><li>- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.</li></ul> |                      |                  |
| Vilkår            | Klageadgang - se baksiden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |                  |

### UNDERSKRIFT

|          |          |               |
|----------|----------|---------------|
| Sted     | Dato     | Sign./Stempel |
| Orkanger | 04.01.89 | Solvind Engen |

|               |                                              |      |         |
|---------------|----------------------------------------------|------|---------|
| KOPI<br>SENDT | <input type="checkbox"/> ansvars-<br>havende | Navn | Adresse |
|               | <input type="checkbox"/> andre               | Navn | Adresse |
|               |                                              | Navn | Adresse |
|               |                                              | Navn | Adresse |



**ORKDAL BYGNINGSRÅD**

7300 Orkanger  
Tlf. (074) 80 000

Blad

J.nr.: 88/03956

|                     |           |       |                   |                      |          |
|---------------------|-----------|-------|-------------------|----------------------|----------|
| G.nr. 1             | B.nr. 378 | F.nr. | Bygn.rådets j.nr. | Bygn.rådets møtedato | Sak nr.  |
| Adresse<br>Orkanger |           |       |                   | 18.08.1988           | 179/88 A |

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.  
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Torleif Torgersen datert 09.06.1988 om byggetillatelse for garasje i Nerviksv. 4, Orkanger.

**Kommentar:**

Orkdal kommune har avsluttet en 4" vannledning ute på gårdsplassen foran omsøkte garasje. Ledningen er forlenget nordover.

**Vedtak:**

Søknaden innvilges på følgende betingelse:

Eier må med erklæring akseptere at evt. skader på omsøkte garasje som kan skyldes graving i forbindelse med forlengelse av kommunal vannledning er Orkdal kommune uvedkommende.

*Vedtaket aksepteres.*

*Torleif Torgersen*

Sign.  
Teknisk kontor 21.07.88  
ORKDAL KOMMUNE  
Bygningssjefen  
*Olaf Rian*  
BYA17988/TBYRA88

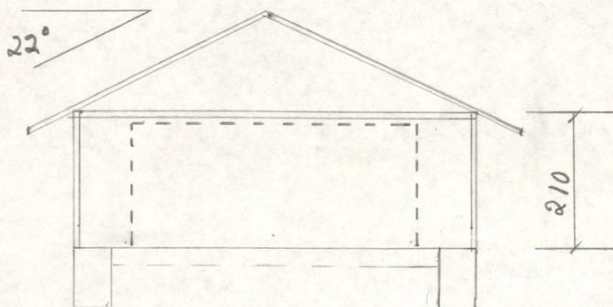
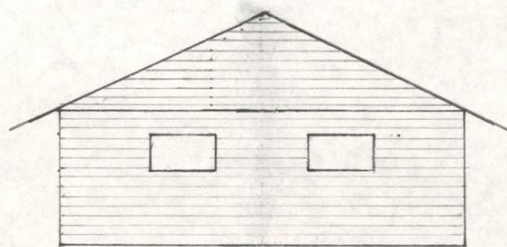
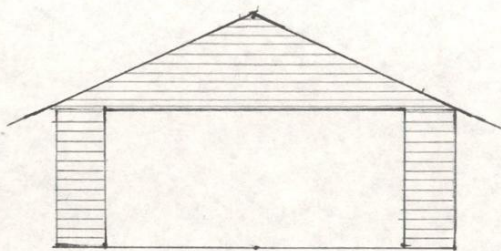
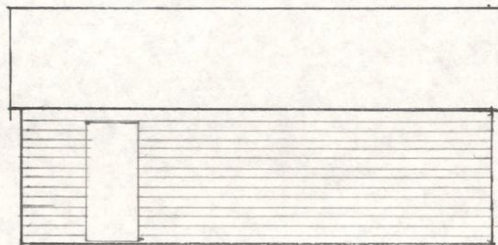
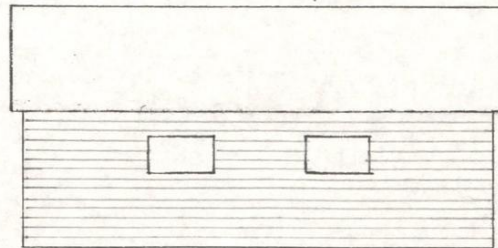
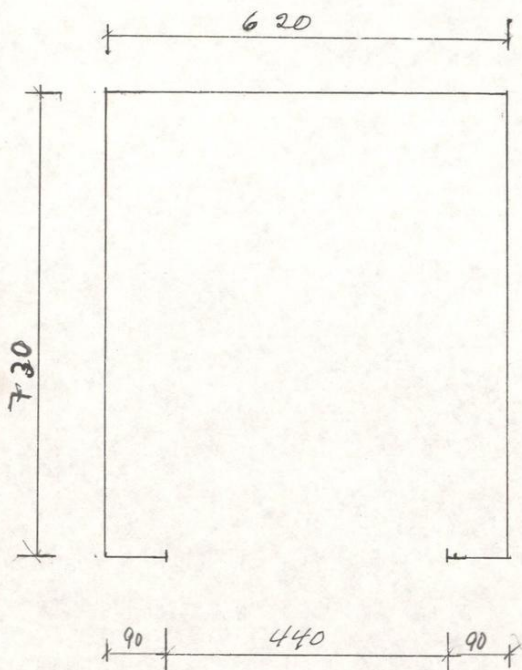
Utskrift sendt til  
Torleif Torgersen  
Nerviksv. 4, 7300 ORKANGER.

BYGGEMELDING 2  
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.<br>Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.<br>Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. |                                                                                                                                | <b>ORKDAL BYGNINGSRÅD</b><br><b>SAK NR. 179/89A</b><br><b>ORKDAL KOMMUNE</b><br><b>TEKNISK KONTOR</b><br>Dato 17-88 J.nr. 88/03956<br>Arkiv ..... Sign. .... |                                                                                                                                                                   |
| Til bygningsrådet i: <u>ORKDAL</u>                                                                                                                   |                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
| Byggeplass <u>Nerviksv. 4. ORKANER</u>                                                                                                               |                                                                                                                                | Register nr. (Gpr./bnr./festenr./seksjonsnr.) <u>1/378</u>                                                                                                   |                                                                                                                                                                   |
| Byggherre <u>TORLEIF TORGENSEN</u>                                                                                                                   | Adresse <u>Nerviksv. 4. 7300 Orkaner</u>                                                                                       |                                                                                                                                                              | Tlf. ....                                                                                                                                                         |
| Anmelder/ansvarshavende                                                                                                                              | Adresse                                                                                                                        |                                                                                                                                                              | Tlf. ....                                                                                                                                                         |
| Bygget                                                                                                                                               | Bruttoareal <u>44.6</u> m <sup>2</sup>                                                                                         | Art <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod                  | Annet                                                                                                                                                             |
| Vedlegg                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere                            |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader                                                          |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)                                               |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
| Minste-avstander                                                                                                                                     | Til annen bygn. <u>&gt; 2</u> m                                                                                                | Til eiend.grense <u>&gt; 1</u> m                                                                                                                             | Til veg (midte) m <input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet <input type="checkbox"/> Det går høyspent kraftlinje over eiendommen |
| Atkomst                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg <input type="checkbox"/> Veg skal opparbeides           | <input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet                                                                                |                                                                                                                                                                   |
| Byggegrunn, drenering                                                                                                                                | Annet                                                                                                                          |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire                               | Ant. dim. <input type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering                                             |                                                                                                                                                                   |
| Byggebeskrivelse                                                                                                                                     | Fundamentering                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Frostfri mur                                                                                          | <input type="checkbox"/> Frostfrie pilarer                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Løs på bakken                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                      | Utførelse                                                                                                                      |                                                                                                                                                              | Fabrikk, type                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Plassbygd                                                                                             | <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer                                                                                                 |                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                      | Materiale                                                                                                                      |                                                                                                                                                              | Annet                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Tre                                                                                        | <input type="checkbox"/> Sement-blokker                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Aluminium                                                                  |
|                                                                                                                                                      | Fasadebehandling                                                                                                               |                                                                                                                                                              | Annet                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Liggende kledning                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger <input type="checkbox"/> Aluminium                                                           |
|                                                                                                                                                      | Isolasjon                                                                                                                      |                                                                                                                                                              | Annet                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ingen isolasjon                                                                            | <input type="checkbox"/> Mineralull                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> Blokker                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                      | Innvendig kledning                                                                                                             |                                                                                                                                                              | Annet                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Ingen kledning                                                                                        | <input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Panel                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                      | Taktekking                                                                                                                     |                                                                                                                                                              | Annet                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> 2 lag papp                                                                                            | <input type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Skifer                                                                                             | <input type="checkbox"/> Aluminium <u>H-PANNE (GRÅ)</u>                                                                                                           |
|                                                                                                                                                      | Gulv                                                                                                                           |                                                                                                                                                              | Annet                                                                                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Betong                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Asfalt                                                                                                | <input type="checkbox"/> Grus                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   |
| Ventilasjon                                                                                                                                          |                                                                                                                                | Evt. spesifikasjoner                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> I samsvar med byggforskriftene                                                                                              |                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
| Dokumentasjon                                                                                                                                        |                                                                                                                                | Evt. henv.                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> Angitt på tegningene                                                                                                        |                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
| Andre opplysninger                                                                                                                                   | <u>Ingen bemerkninger.</u><br><u>Arnt Heland</u> <u>Ro Postad</u><br><u>Reif Elvén</u>                                         |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
| Under-skrifter                                                                                                                                       | <u>ORKANER</u> den <u>09.06.87</u><br><u>Torleif Torgensen</u><br>Byggherres underskrift Anmelders/ansvarshavendes underskrift |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |

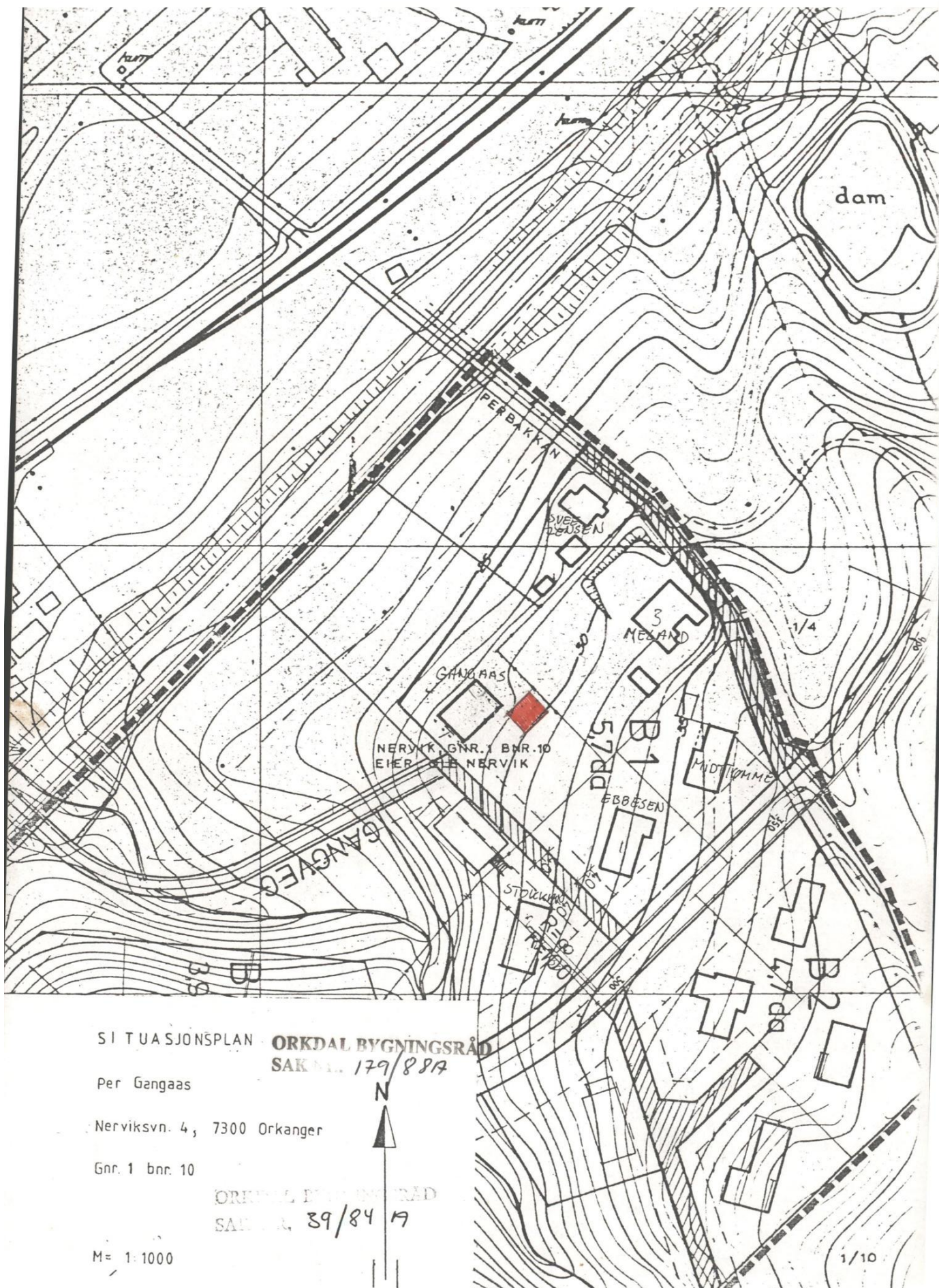


ORKDAL BYGNINGSRÅD  
SAK NR. 179/88A



|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| BYGGHERRE.        | AREAL | 45,26 |
| TORLEIF TORGENSEN | MÅL   |       |
| KOMMUNE           | 1:100 |       |
| ORKDAL            |       |       |





SITUASJONSPLAN **ORKDAL BYGNINGSRÅD**  
**SAK NR. 179/88A**

Per Gangaas

Nerviksvn. 4, 7300 Orkanger

Gnr. 1 bnr. 10

**ORKDAL BYGNINGSRÅD**  
**SAK NR. 39/84 A**

M= 1:1000





Trykt på selvkopierende papir

|                                                            |                                    |                                                 |                                    |                           |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Arbeidssted (adr.)<br><b>Nerviksvegen 4. 7300 Orkanger</b> |                                    | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr     |                                    |                           |
| Arbeidets art<br><b>Nybygg</b>                             | Bygningens art<br><b>Boligbygg</b> | Dato for søknad<br><b>11.04.84</b>              | Dato for vedtak<br><b>10.05.84</b> | Sak nr.<br><b>39/84 A</b> |
| Byggherre<br><b>Per Gangås</b>                             |                                    | Adresse<br><b>Nerviksvegen 4. 7300 Orkanger</b> |                                    | Tlf.                      |
| Anmelder<br><b>Samson fabrikker</b>                        |                                    | Adresse<br><b>7080 Melhus</b>                   |                                    | Tlf.                      |
| Ansvarshavende<br><b>Jan Erik Kregnes</b>                  |                                    | Adresse<br><b>7080 Melhus</b>                   |                                    | Tlf.                      |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Dør fra stue og ut skal holdes forsvarlig låst til veranda er satt opp.
2. Innv. trapp skal ha solid håndlist på begge sider.
3. Feierluke skal ha en avstand av minst 300 mm bort til brennbart materiale.

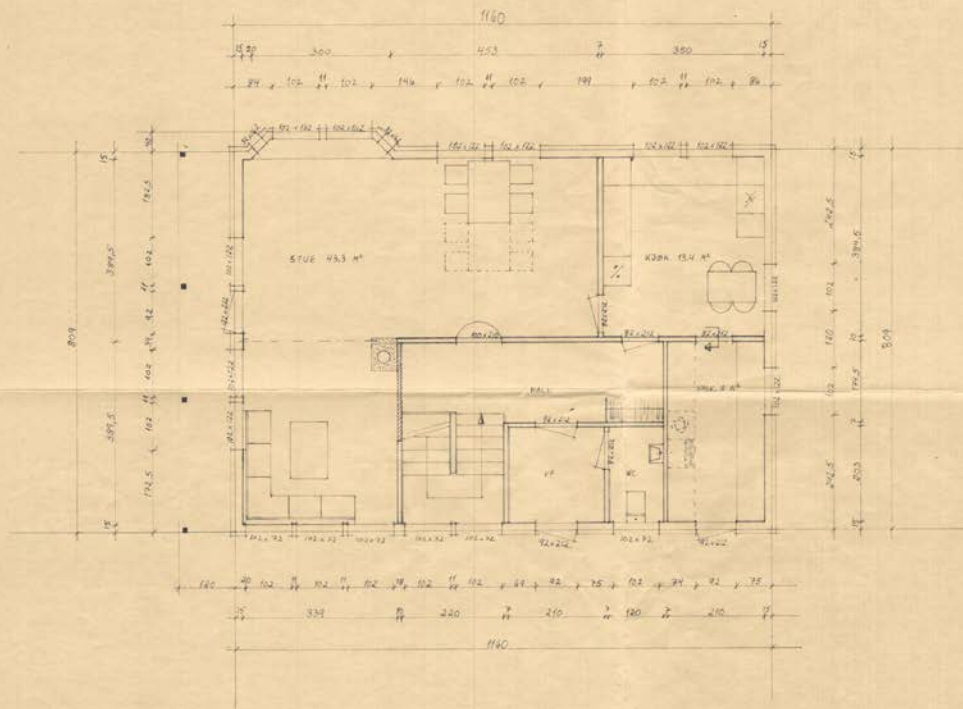
Det Attesteres at bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                                 |           |                                        |
|---------------------------------|-----------|----------------------------------------|
| Sted og dato<br><b>Orkanger</b> | 1.02 1985 | Stempel<br><b>Jostein Asbjørnslett</b> |
|                                 |           | Underskrift                            |

|                                               |                                   |                                         |                                              |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| Sendes til                                    |                                   |                                         |                                              |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input type="checkbox"/> |



|         |             |             |       |      |      |          |  |
|---------|-------------|-------------|-------|------|------|----------|--|
| HUSTYPE | 821 m²      | BYGGERHRE   | GANGS | MÅL  | 1:50 | REVIDERT |  |
| INNHOLD | P.L.M. 1212 | POSTADRESSE |       | DATO | 9-81 |          |  |
|         |             | BYGGEPLASS  |       | SIGN |      |          |  |
|         |             | KOMMUNE     |       |      |      |          |  |

**SAMSON** FABRIKKER  
7094 MELHUS

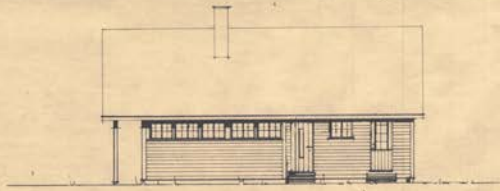
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. 2. utg. 11.07.77 1922 og 11.07.77 1922 og 11.07.77 1922.



FASADE NØT 1



FASADE NØT 2



FASADE NØT 3



FASADE NØT 4

----- TERRENS PLANERT TERRENS

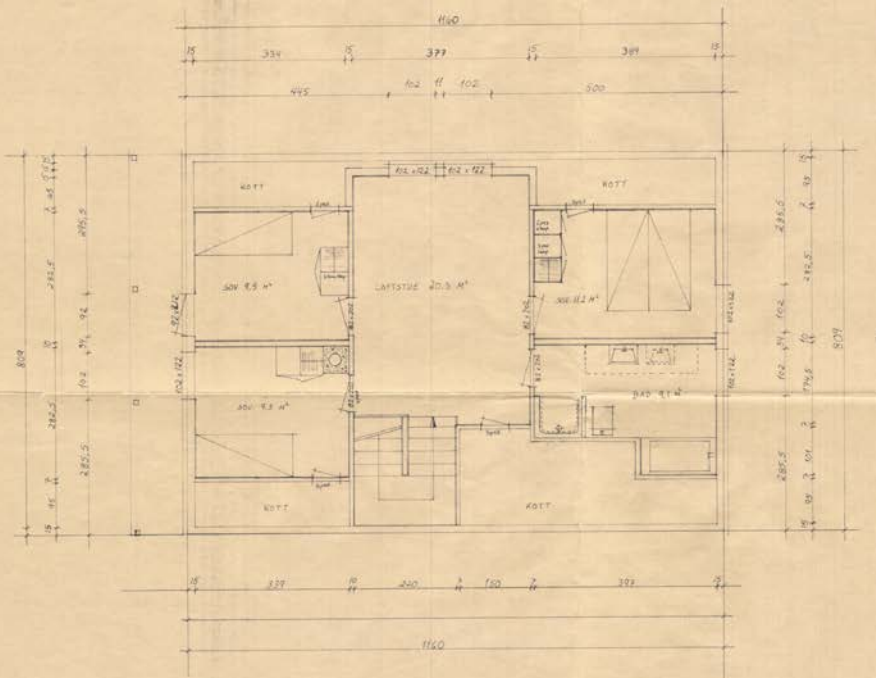
----- TERRENS NATURLIGE TERRENS

ØKSDAL BYGNINGSBIL  
SÆK NR. 39/84 12

**321+**

BRODRENE FJØGSTAD & CO.  
LANGEVÅG 100  
4300 SANDNES  
T. 40 48 12 40  
**FJØGSTAD & CO.**  
Disse tegninger er ikke bindende uden vår tillatelse.  
Pr. ark kr. 15,- ark 1-1000 kr. 15,- ark 1001-1500 kr. 20,- ark 1501-2000 kr. 25,- ark 2001-2500 kr. 30,- ark 2501-3000 kr. 35,- ark 3001-3500 kr. 40,- ark 3501-4000 kr. 45,- ark 4001-4500 kr. 50,- ark 4501-5000 kr. 55,- ark 5001-5500 kr. 60,- ark 5501-6000 kr. 65,- ark 6001-6500 kr. 70,- ark 6501-7000 kr. 75,- ark 7001-7500 kr. 80,- ark 7501-8000 kr. 85,- ark 8001-8500 kr. 90,- ark 8501-9000 kr. 95,- ark 9001-9500 kr. 100,- ark 9501-10000 kr. 105,- ark 10001-10500 kr. 110,- ark 10501-11000 kr. 115,- ark 11001-11500 kr. 120,- ark 11501-12000 kr. 125,- ark 12001-12500 kr. 130,- ark 12501-13000 kr. 135,- ark 13001-13500 kr. 140,- ark 13501-14000 kr. 145,- ark 14001-14500 kr. 150,- ark 14501-15000 kr. 155,- ark 15001-15500 kr. 160,- ark 15501-16000 kr. 165,- ark 16001-16500 kr. 170,- ark 16501-17000 kr. 175,- ark 17001-17500 kr. 180,- ark 17501-18000 kr. 185,- ark 18001-18500 kr. 190,- ark 18501-19000 kr. 195,- ark 19001-19500 kr. 200,- ark 19501-20000 kr. 205,- ark 20001-20500 kr. 210,- ark 20501-21000 kr. 215,- ark 21001-21500 kr. 220,- ark 21501-22000 kr. 225,- ark 22001-22500 kr. 230,- ark 22501-23000 kr. 235,- ark 23001-23500 kr. 240,- ark 23501-24000 kr. 245,- ark 24001-24500 kr. 250,- ark 24501-25000 kr. 255,- ark 25001-25500 kr. 260,- ark 25501-26000 kr. 265,- ark 26001-26500 kr. 270,- ark 26501-27000 kr. 275,- ark 27001-27500 kr. 280,- ark 27501-28000 kr. 285,- ark 28001-28500 kr. 290,- ark 28501-29000 kr. 295,- ark 29001-29500 kr. 300,- ark 29501-30000 kr. 305,- ark 30001-30500 kr. 310,- ark 30501-31000 kr. 315,- ark 31001-31500 kr. 320,- ark 31501-32000 kr. 325,- ark 32001-32500 kr. 330,- ark 32501-33000 kr. 335,- ark 33001-33500 kr. 340,- ark 33501-34000 kr. 345,- ark 34001-34500 kr. 350,- ark 34501-35000 kr. 355,- ark 35001-35500 kr. 360,- ark 35501-36000 kr. 365,- ark 36001-36500 kr. 370,- ark 36501-37000 kr. 375,- ark 37001-37500 kr. 380,- ark 37501-38000 kr. 385,- ark 38001-38500 kr. 390,- ark 38501-39000 kr. 395,- ark 39001-39500 kr. 400,- ark 39501-40000 kr. 405,- ark 40001-40500 kr. 410,- ark 40501-41000 kr. 415,- ark 41001-41500 kr. 420,- ark 41501-42000 kr. 425,- ark 42001-42500 kr. 430,- ark 42501-43000 kr. 435,- ark 43001-43500 kr. 440,- ark 43501-44000 kr. 445,- ark 44001-44500 kr. 450,- ark 44501-45000 kr. 455,- ark 45001-45500 kr. 460,- ark 45501-46000 kr. 465,- ark 46001-46500 kr. 470,- ark 46501-47000 kr. 475,- ark 47001-47500 kr. 480,- ark 47501-48000 kr. 485,- ark 48001-48500 kr. 490,- ark 48501-49000 kr. 495,- ark 49001-49500 kr. 500,- ark 49501-50000 kr. 505,- ark 50001-50500 kr. 510,- ark 50501-51000 kr. 515,- ark 51001-51500 kr. 520,- ark 51501-52000 kr. 525,- ark 52001-52500 kr. 530,- ark 52501-53000 kr. 535,- ark 53001-53500 kr. 540,- ark 53501-54000 kr. 545,- ark 54001-54500 kr. 550,- ark 54501-55000 kr. 555,- ark 55001-55500 kr. 560,- ark 55501-56000 kr. 565,- ark 56001-56500 kr. 570,- ark 56501-57000 kr. 575,- ark 57001-57500 kr. 580,- ark 57501-58000 kr. 585,- ark 58001-58500 kr. 590,- ark 58501-59000 kr. 595,- ark 59001-59500 kr. 600,- ark 59501-60000 kr. 605,- ark 60001-60500 kr. 610,- ark 60501-61000 kr. 615,- ark 61001-61500 kr. 620,- ark 61501-62000 kr. 625,- ark 62001-62500 kr. 630,- ark 62501-63000 kr. 635,- ark 63001-63500 kr. 640,- ark 63501-64000 kr. 645,- ark 64001-64500 kr. 650,- ark 64501-65000 kr. 655,- ark 65001-65500 kr. 660,- ark 65501-66000 kr. 665,- ark 66001-66500 kr. 670,- ark 66501-67000 kr. 675,- ark 67001-67500 kr. 680,- ark 67501-68000 kr. 685,- ark 68001-68500 kr. 690,- ark 68501-69000 kr. 695,- ark 69001-69500 kr. 700,- ark 69501-70000 kr. 705,- ark 70001-70500 kr. 710,- ark 70501-71000 kr. 715,- ark 71001-71500 kr. 720,- ark 71501-72000 kr. 725,- ark 72001-72500 kr. 730,- ark 72501-73000 kr. 735,- ark 73001-73500 kr. 740,- ark 73501-74000 kr. 745,- ark 74001-74500 kr. 750,- ark 74501-75000 kr. 755,- ark 75001-75500 kr. 760,- ark 75501-76000 kr. 765,- ark 76001-76500 kr. 770,- ark 76501-77000 kr. 775,- ark 77001-77500 kr. 780,- ark 77501-78000 kr. 785,- ark 78001-78500 kr. 790,- ark 78501-79000 kr. 795,- ark 79001-79500 kr. 800,- ark 79501-80000 kr. 805,- ark 80001-80500 kr. 810,- ark 80501-81000 kr. 815,- ark 81001-81500 kr. 820,- ark 81501-82000 kr. 825,- ark 82001-82500 kr. 830,- ark 82501-83000 kr. 835,- ark 83001-83500 kr. 840,- ark 83501-84000 kr. 845,- ark 84001-84500 kr. 850,- ark 84501-85000 kr. 855,- ark 85001-85500 kr. 860,- ark 85501-86000 kr. 865,- ark 86001-86500 kr. 870,- ark 86501-87000 kr. 875,- ark 87001-87500 kr. 880,- ark 87501-88000 kr. 885,- ark 88001-88500 kr. 890,- ark 88501-89000 kr. 895,- ark 89001-89500 kr. 900,- ark 89501-90000 kr. 905,- ark 90001-90500 kr. 910,- ark 90501-91000 kr. 915,- ark 91001-91500 kr. 920,- ark 91501-92000 kr. 925,- ark 92001-92500 kr. 930,- ark 92501-93000 kr. 935,- ark 93001-93500 kr. 940,- ark 93501-94000 kr. 945,- ark 94001-94500 kr. 950,- ark 94501-95000 kr. 955,- ark 95001-95500 kr. 960,- ark 95501-96000 kr. 965,- ark 96001-96500 kr. 970,- ark 96501-97000 kr. 975,- ark 97001-97500 kr. 980,- ark 97501-98000 kr. 985,- ark 98001-98500 kr. 990,- ark 98501-99000 kr. 995,- ark 99001-99500 kr. 1000,- ark 99501-100000 kr.

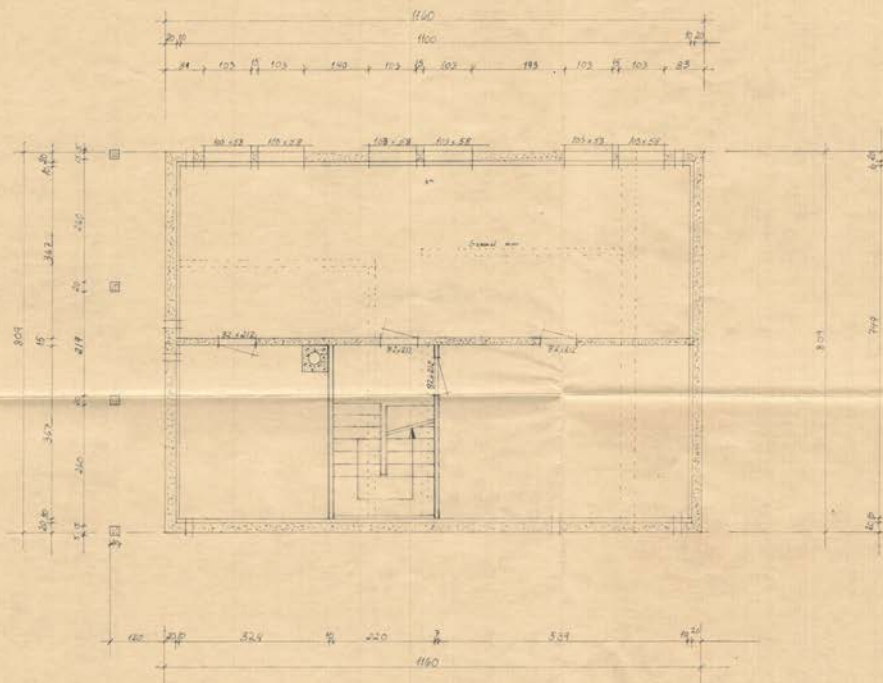




|            |             |       |          |
|------------|-------------|-------|----------|
| HUS TYPE   | STOGERRE    | MÅL   | REVIDERT |
| 521 7/1    | 388441      | 1:50  |          |
| INNHOLD    | POSTADRESSE | DATO  |          |
| PLAN 20 FT | BYGGEPLASS  | SIGN. |          |
|            | KOMMUNE     |       |          |

**AS SAMSON** FABRIKKEN  
 7084 MELHUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. J.N. Nørre 11 og 7.7.1902 og lov nr. 2 av 12.5.1904.



|          |            |             |         |      |         |          |  |
|----------|------------|-------------|---------|------|---------|----------|--|
| HUSTYPE  | 321 m/f    | BYGGERNE    | BORGALL | MÅL  | 1:50    | REVIDERT |  |
| INNHOOLD | 1. et. m/f | POSTADRESSE |         | DATO | 21. 11. |          |  |
|          |            | BYGGEPLASS  |         | SSR  |         |          |  |
|          |            | KOMMUNE     |         |      |         |          |  |

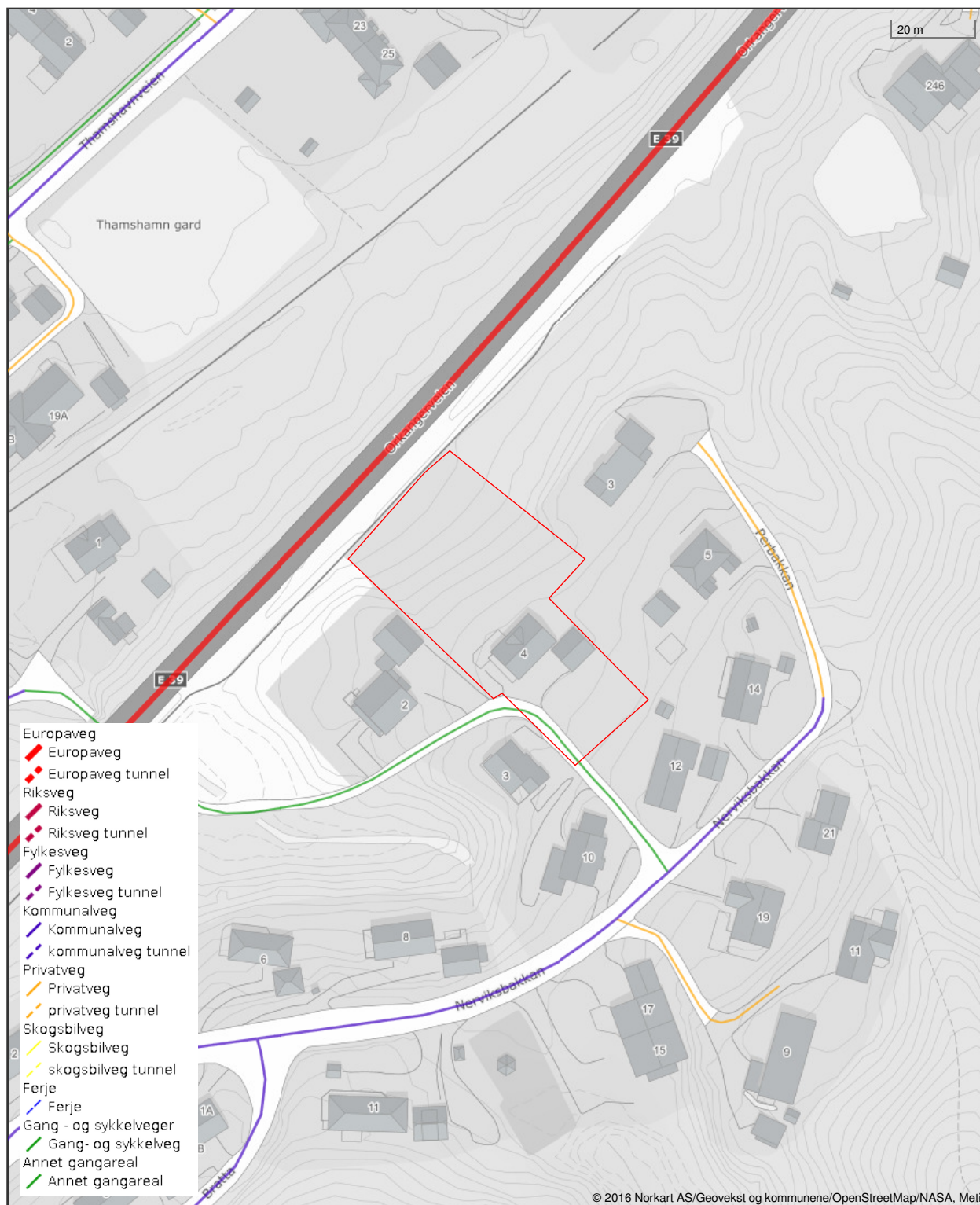
**AS SAMSON FABRIKKEN**

7004 MELHUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. 4. utg. des. nr. 11, des. 7. 1982 og des. nr. 2 des. 12. 1985



# Vegstatuskart for eiendom 5059 - 1/378//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





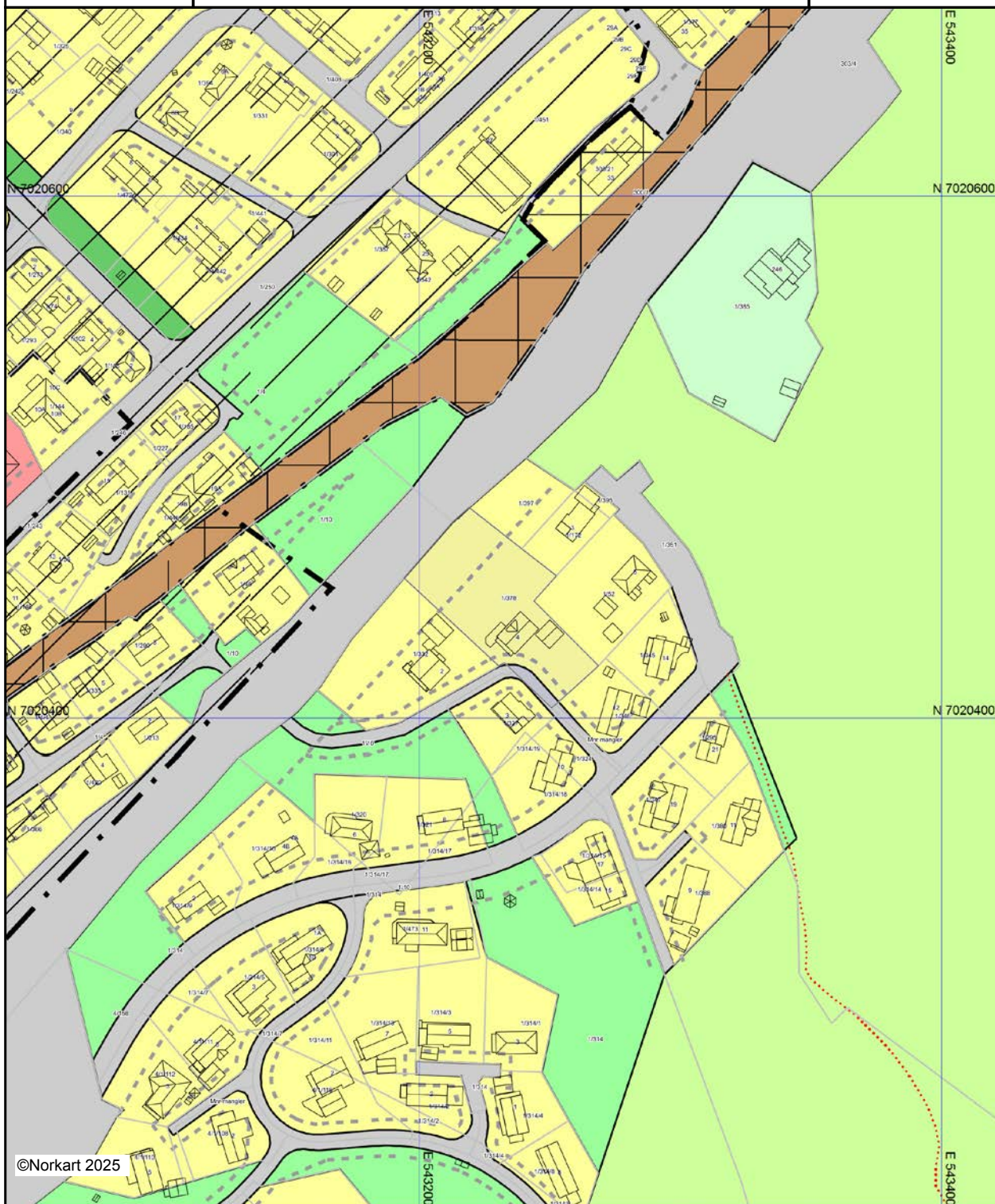
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/378  
Adresse: Nerviksvien 4  
Dato: 17.12.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

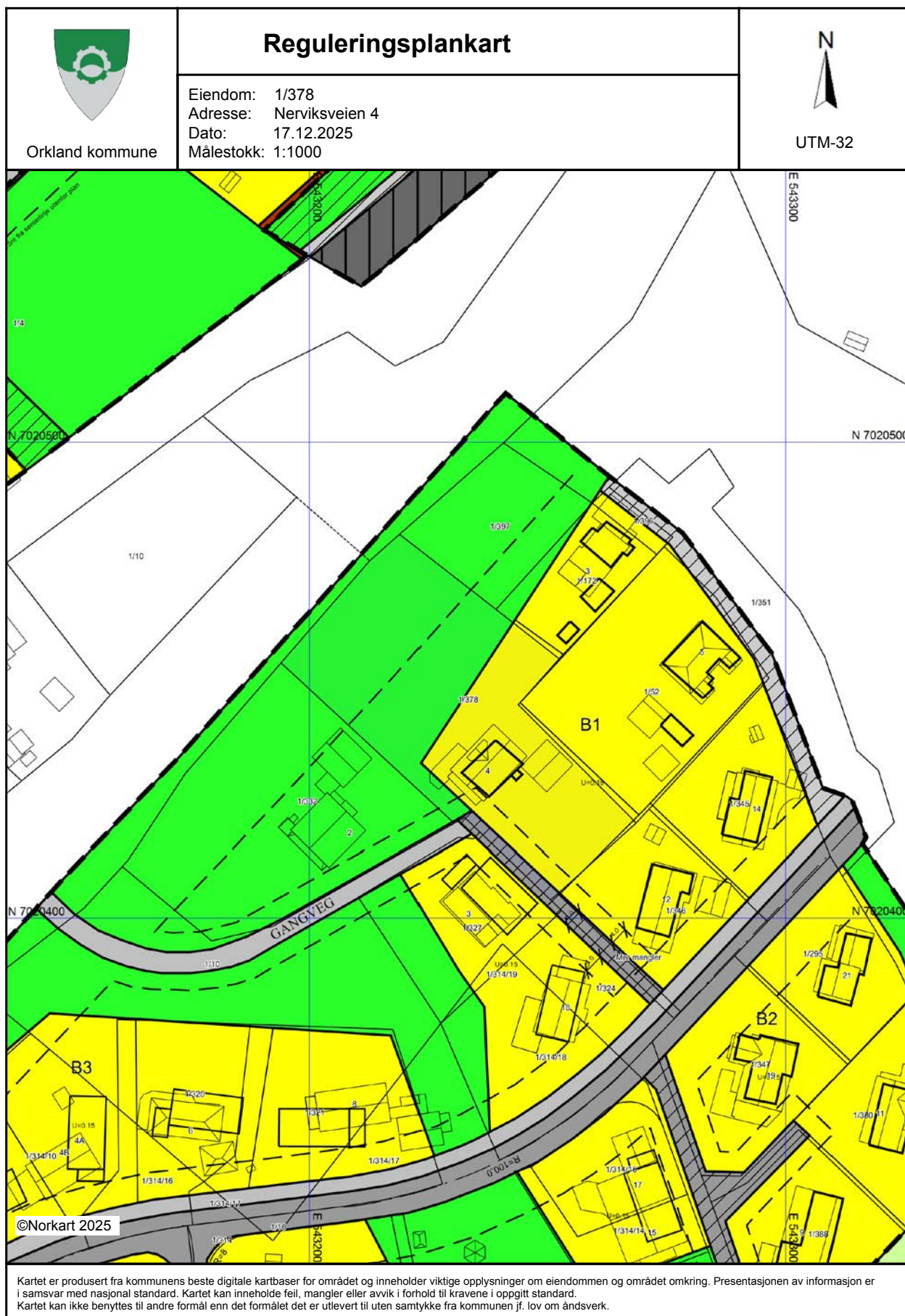
### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Byggegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig







## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|                                                                                   |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg        |
|  | Område for særskilt angitt almenntilleggsformål |
|  | Kjøreveg                                        |
|  | Gang-/sykkelveg                                 |
|  | Gangveg                                         |
|  | Jernbane                                        |
|  | Friområder                                      |
|  | Felles avkjørsel                                |
|  | Felles gangareal                                |
|  | Felles lekeareal for barn                       |
|  | Felles grøntanlegg                              |
|  | Grense for restriksjonsområde                   |
|  | Frisiktsone ved veg                             |
|  | Grense for bevaringsområde                      |
|  | Bevaring av bygninger                           |
|  | Bevaring av anlegg                              |

### Reguleringsplan PBL 2008

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Skogbruk |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensning                        |
|  | Formålsgrænse                              |
|  | Regulert tomtegrænse                       |
|  | Byggegrænse                                |
|  | Planlagt bebyggelse                        |
|  | Bebyggelse som inngår i planen             |
|  | Regulert senterlinje                       |
|  | Frisiktslinje                              |
|  | Regulert kant kjørebane                    |
|  | Målelinje/Avstandslinje                    |
| Ahr                                                                               | Påskrift feltnavn                          |
| Abc                                                                               | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
| Abc                                                                               | Påskrift utnytting                         |
| Abc                                                                               | Påskrift bredde                            |
| Abc                                                                               | Påskrift radius                            |
| Abc                                                                               | Påskrift plantilbehør                      |
| Abc                                                                               | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

## ORKDAL KOMMUNE.

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV NERVIK, HOV OG THAMSHAVN GÅRD.

## § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

## § 2.

## OMRÅDER FOR BOLIGER U=0,07-0,15 (FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE).

- a. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- b. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- c. For hvert enkelt bolighus skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

## § 3.

## OMRÅDER FOR BOLIGER U=0,15-0,2 (KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE).

- a. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, lekeplasser, søppelspann m.v. Bebyggelsesplan skal være godkjent av bygningsrådet.
- b. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan det tillates mindre avstand mellom de enkelte hus enn fastsatt for frittliggende bygninger i bygningslovens § 70, nr. 2, 1. ledd og nr. 3.
- c. All parkering/garasjering skal finne sted på felles areal for parkering.

## § 4.

## OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelte tilfelle godkjennes av bygningsrådet.



§ 5.

TRAFIKKOMRÅDER.

- a. Det tillates ikke andre avkjørsler til hovedsamleveg (veg nr. 1) enn det som er vist i planen.
- b. Skjæring og fylling, utvidelse for fender, utvidelse for kurve eller utvidelse for kanalisering tillates lagt på tilstøtende områder til vegene.
- c. Vegskråninger skal tilsåes og gis en parkmessig behandling.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER.

- a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Avstand fra kjøreveg til gjerde skal være minimum 1,5 m.
- b. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig trafikksikker. Alt areal innenfor sikktrekantene skal nedplaneres til en høyde maks. 0,5 m over kjørebaneplan, og ikke gis en slik utnyttelse at den fri sikt hindres.
- d. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Orkdal kommune.

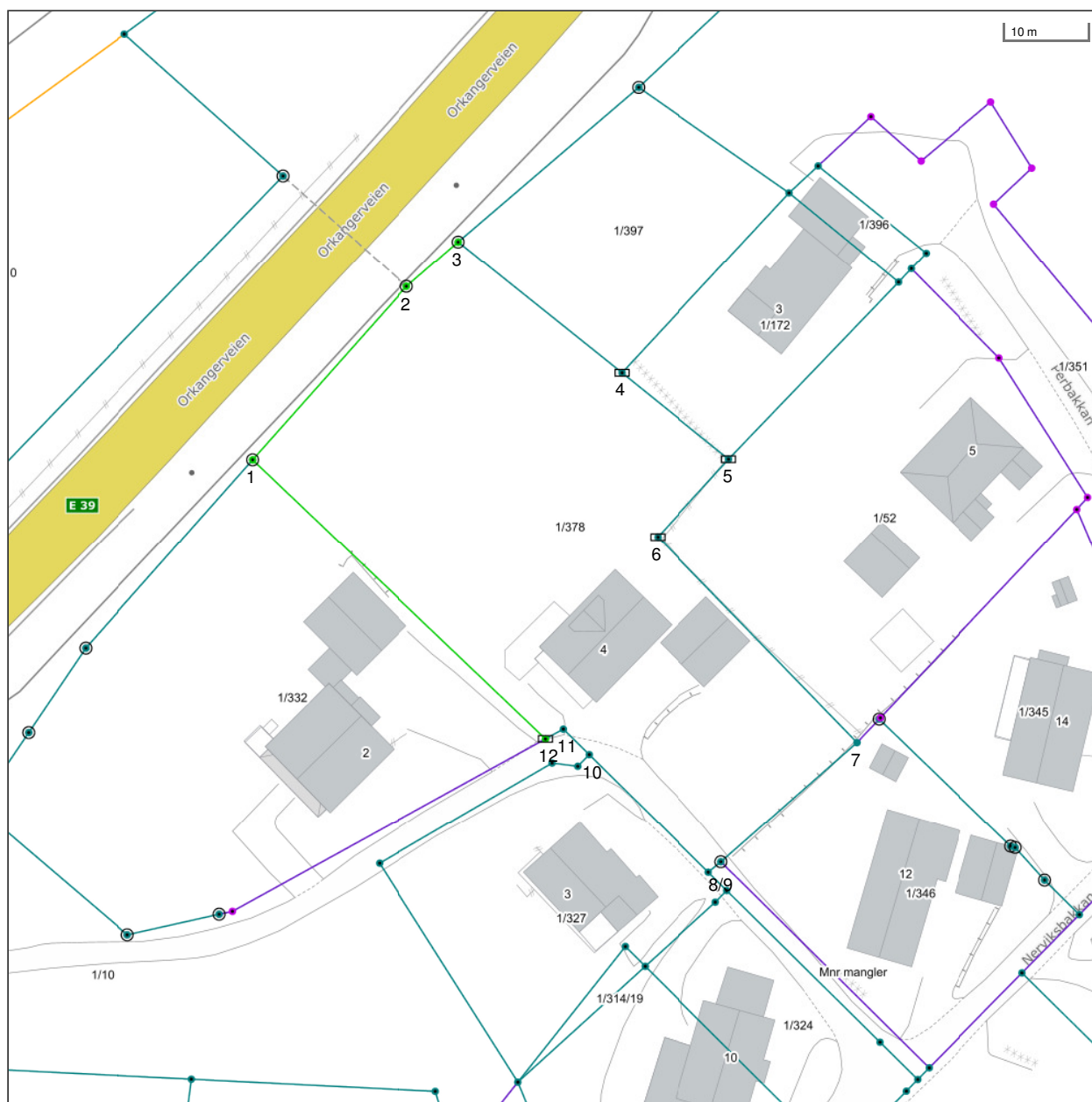
-----







## Eiendomskart for eiendom 5059 - 1/378//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

|                              |                                            |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |            |            |          |  |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|----------|--|
| <b>Areal</b>                | 2 507,00 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |          |  |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 7020442,36 | <b>Øst</b> | 543230,9 |  |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 7020453,69 | 543194,06 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 49,59            |        |
| 2             | 7020475,15 | 543212,67 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 28,41            |        |
| 3             | 7020480,71 | 543218,94 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,38             |        |
| 4             | 7020464,93 | 543239,21 | 14 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)                       | 25,69            |        |
| 5             | 7020454,55 | 543252,47 | 14 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)                       | 16,84            |        |
| 6             | 7020444,9  | 543243,88 | 14 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)                       | 12,92            |        |
| 7             | 7020420,05 | 543268,66 | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82)              | 35,09            |        |
| 8             | 7020405,18 | 543252,2  | 14 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,18            |        |
| 9             | 7020403,88 | 543250,67 | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 2,01             |        |
| 10            | 7020418,14 | 543235,83 | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 20,58            |        |
| 11            | 7020421,22 | 543232,61 | 14 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 4,46             |        |
| 12            | 7020419,99 | 543230,44 | 10 cm      | Jord (JO)             | Rør (54)                       | 2,49             |        |



## Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 17.12.2025

### Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5059 | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 378 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|

**BruksenhetId** 114583824

**Bygningstype** Bolig

**Bygningsnummer** 184090333

**Bruksenhetsnummer** H0101

**Bygningstatus** Bygning revet/brent

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114583824.

**BruksenhetId** 114485339

**Bygningstype** Bolig

**Bygningsnummer** 10691583

**Bruksenhetsnummer** H0101

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse** Nerviksveien 4, 7300 ORKANGER

#### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 4     | 0             | 1      | 0    | 0     |

#### Ildsteder

| Plassering | Type   | Produsent | Modell |
|------------|--------|-----------|--------|
|            | Vedovn |           |        |

#### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 15.05.2014                      | Tilsyn | 04.10.2022                   | Feiing |



## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 114485339*

**BruksenhetId** 114493205

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 10697980

**Bruksenhetsnummer** 0000

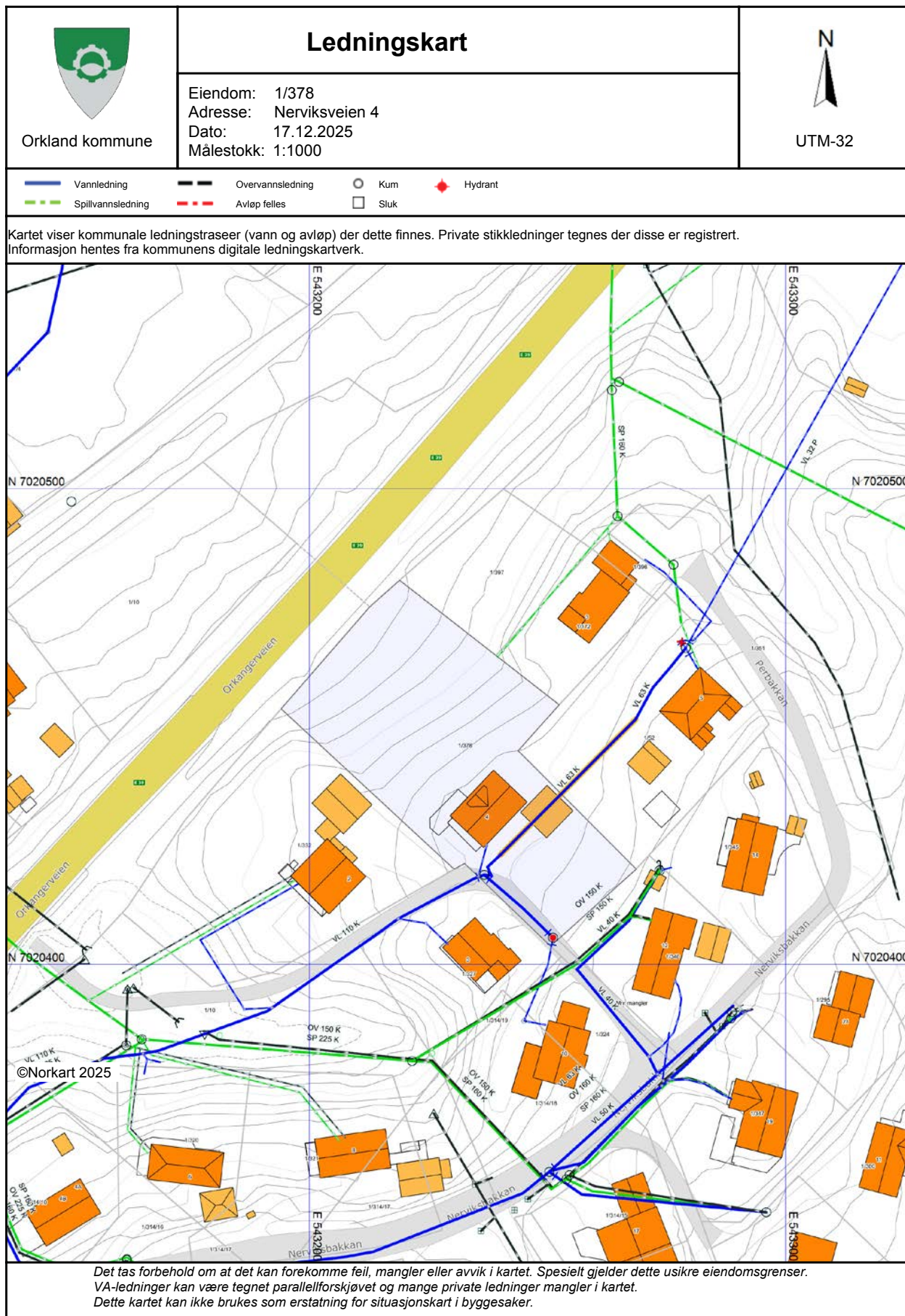
**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

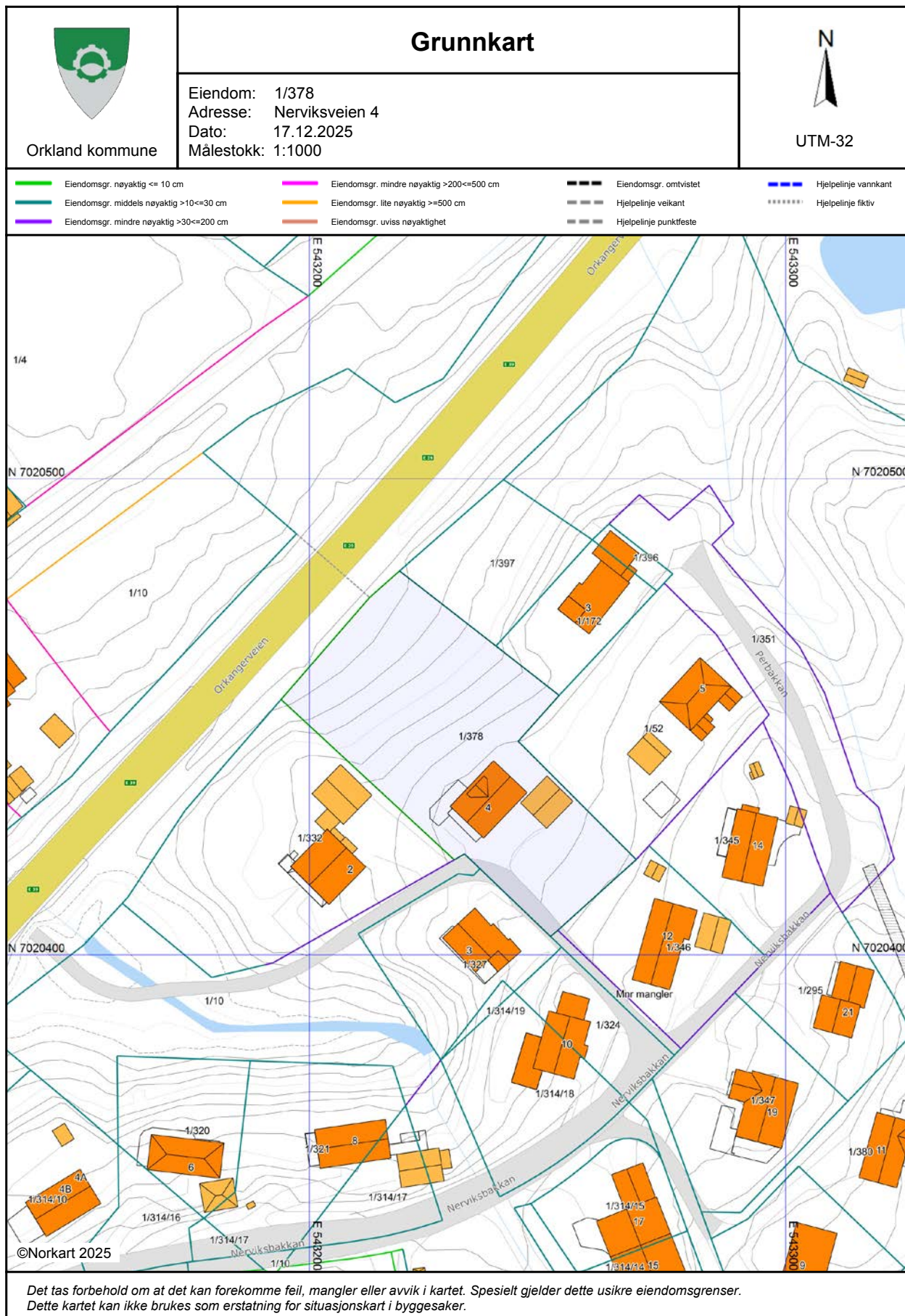
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114493205.

### FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.









**Deres ref./deres dato: Vår ref.:**

**Dato: 09.01.2026**

TORGERSEN TORLEIF Ask Rugelsjøen  
NERVIKSVEIEN 4  
7300 ORKANGER

### **Resultat etter brannforebyggende tilsyn**

**Tilsynsadresse:** Nerviksveien 4-H0101

**Gårds- og bruksnr:** 5059-1/378

Feie- og tilsynsavdelingen gjennomførte tilsyn den 09.01.2026 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

### **Anmerkninger som bør følges opp: (2)**

1. Slokkeutstyr

Dato: 09.01.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Ask Rugelsjøen

Beskrivelse: Brannslukker er utgått på dato. Anbefales å byttes/serves hvert 10. år

2. Røykvarsler/Brannvarsling

Dato: 09.01.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Ask Rugelsjøen

Beskrivelse: Røykvarslere har passert anbefalt levealder.

**Andre forhold:**

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

**Har du spørsmål?**

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Ask Rugelsjøen på telefon 90781826 eller på e-post til [ask.rugelsjoen@orkland.kommune.no](mailto:ask.rugelsjoen@orkland.kommune.no).

Med hilsen  
Brann og redning Orkland

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur*

**Definisjoner**

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

**Aktuelt regelverk**

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



BRANN OG REDNING  
ORKLAND

**Deres ref./deres dato: Vår ref.:**

**Dato: 09.01.2026**

TORGERSEN TORLEIF Ask Rugelsjøen  
NERVIKSVEIEN 4  
7300 ORKANGER

### **Resultat etter feiing**

**Tilsynsadresse:** Nerviksveien 4-H0101

**Gårds- og bruksnr:** 5059-1/378

Feie- og tilsynsavdelingen gjennomførte feiing den 09.01.2026 i din bolig. Vi feide skorsteinen og vurderte forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp.

### **Anmerkninger som bør følges opp: (2)**

1. Slokkeutstyr

Dato: 09.01.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Ask Rugelsjøen

Beskrivelse: Brannslukker er utgått på dato. Anbefales å byttes/serves hvert 10. år

2. Røykvarsler/Brannvarsling

Dato: 09.01.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Ask Rugelsjøen

Beskrivelse: Røykvarslere har passert anbefalt levealder.



## **Andre forhold:**

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

## **Har du spørsmål?**

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Ask Rugelsjøen på telefon 90781826 eller på e-post til [ask.rugelsjoen@orkland.kommune.no](mailto:ask.rugelsjoen@orkland.kommune.no).

Med hilsen

Brann og redning Orkland

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke håndskrevet signatur*

## **Definisjoner**

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

## **Aktuelt regelverk**

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



Adresse  
**Nervikveien 4, 7300 ORKANGER**

Dato for energimerking  
**13.01.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-245608**

Bygningskategori  
**Småhus**

Bygningsnummer  
**10691583**

Gårdsnummer  
**1**

Bruksnummer  
**378**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1984**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**220 m²**

Oppvarmet bruksareal  
**220 m²**

Oppvarmet etasje  
**3**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**208.10 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**235.49 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**51807 kWh**



## Nerviksveien 4, 7300 ORKANGER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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



## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

### **Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

# Nabolagsprofil

Nerviksveien 4 - Nabolaget Hovsbakkan - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Orkanger barnehage<br>Linje 410, 4101 | 4 min<br>0.3 km   |
| Melhus skysstasjon<br>Linje R60, R70  | 26 min<br>28.9 km |
| Trondheim Værnes                      | 56 min            |
| Ørland lufthavn                       | 2 t 1 min         |

## Skoler

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Orkanger barneskole (1-7 kl.)<br>299 elever, 20 klasser    | 10 min<br>0.9 km  |
| Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)<br>278 elever, 16 klasser | 13 min<br>1.1 km  |
| Orkdal vidaregåande skole<br>500 elever                    | 6 min<br>5 km     |
| Skjetlein vidaregåande skole<br>270 elever, 25 klasser     | 24 min<br>27.5 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

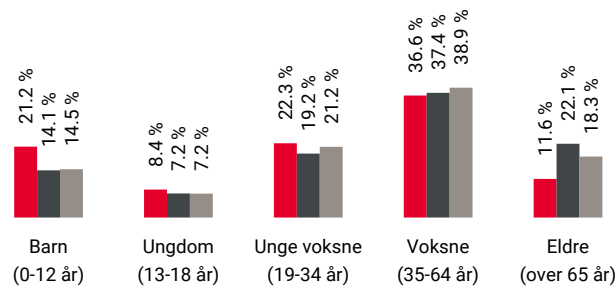
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Hovsbakkan       | 690       | 244           |
| Orkanger/Fannrem | 8 683     | 4 089         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Bekkefaret barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Rianmyra barnehage (1-5 år)<br>101 barn  | 7 min<br>0.6 km |
| Evjen barnehage (0-5 år)<br>124 barn     | 6 min<br>3.3 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Orkanger<br>Søndagsåpent | 4 min<br>0.4 km |
| Rema 1000 Oti Senteret              | 19 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. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| ⚽ Hovslund ball-løkke          | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill                      | 0.6 km |   |
| ⚽ Øvre Rømmesbakkan ball-løkke | 12 min | 🚶 |
| Ballspill                      | 1 km   |   |
| 🚴 3T-Orkanger                  | 18 min | 🚶 |
| 🚴 Fitnesspoint Orkanger        | 22 min | 🚶 |

## Boligmasse



83% enebolig  
11% rekkehus  
7% annet

## Varer/Tjenester



Oti-Sentret

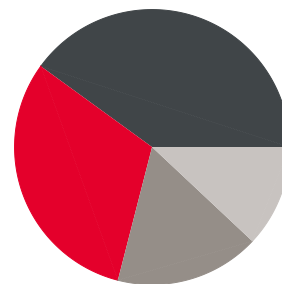
19 min 🚶



Boots apotek Orkla

12 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
17% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

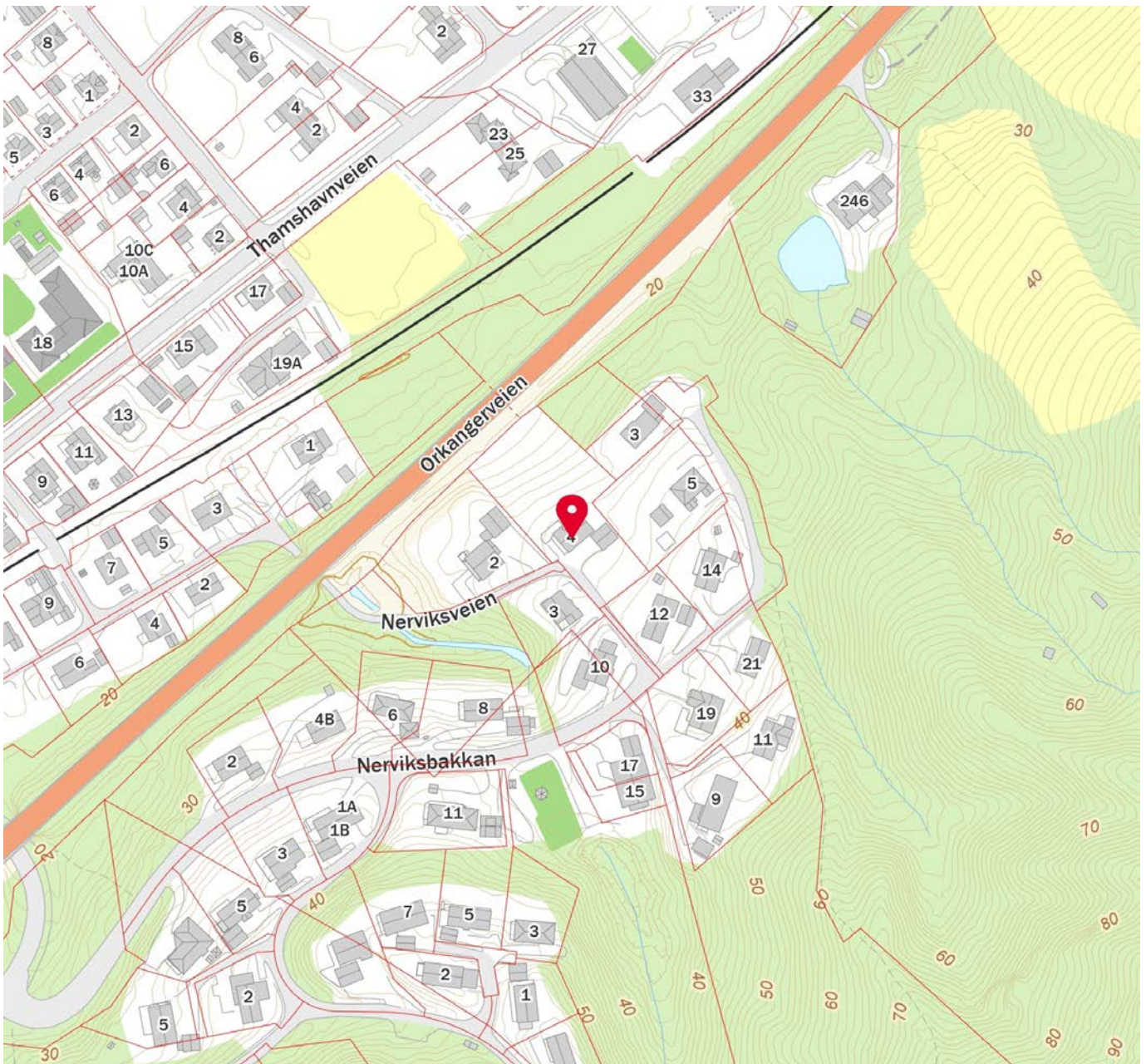
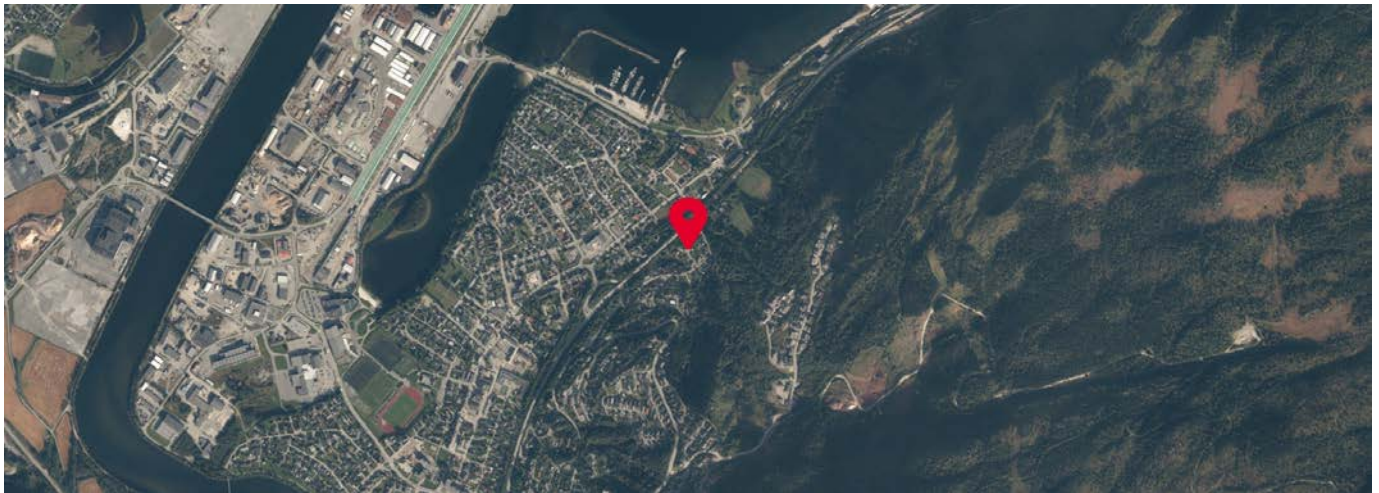
43%

Hovsbakkan  
Orkanger/Fannrem  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 62% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](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:** Nerviksv. 4  
7300 ORKANGER

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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