



aktiv.

Fevågsjøen 50, 7110 FEVÅG

**Pent beliggende enebolig med
nærhet til sjø | Stor garasje på 46
kvm | Gode solforhold og flott
utsikt**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 46 140,-
Total ink omk.: Kr 1 836 140,-
Selger: Tor Inge Rygh
Karin Rygh

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 192/238 kvm
Tomtstr.: 1040.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1710250338

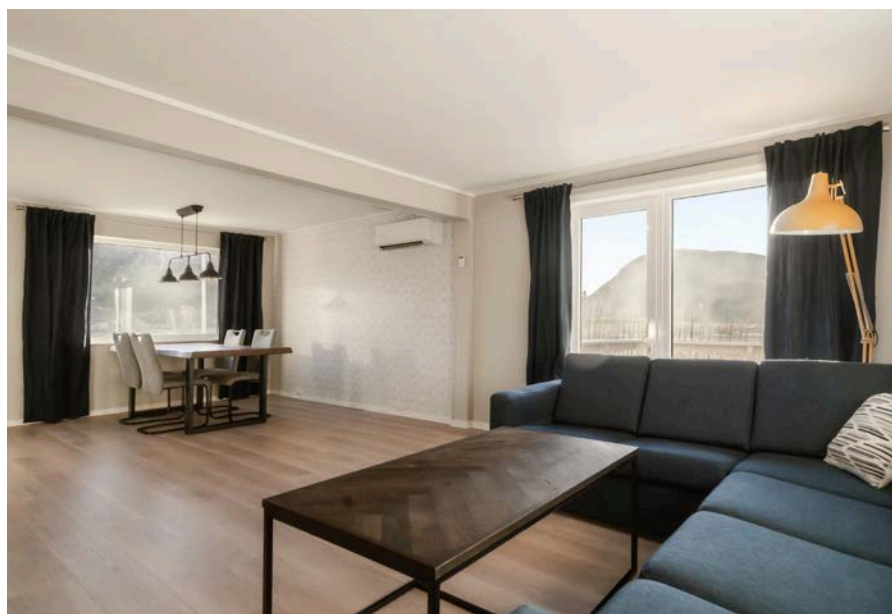
Velkommen til Fevågsjøen 50!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Fevågsjøen 50 - en familievennlig enebolig i Fevåg. Boligen ligger i et rolig og naturskjønt område med kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og bussholdeplass. Videre ligger eiendommen en kort biltur unna Hasselvika hurtigbåtkai hvor du kan komme deg til både Trondheim og Kristiansund. Eiendommen passer perfekt for deg som vil ha en kombinasjon av natur, ro og komfort!

Verdt å merke seg:

- Fire soverom.
- Småbåthavn like ved.
- Vinduer og tak byttet i 2018.
- Boligen har kjeller, 1.etasje og loft.
- Garasje på ca. 46 kvm med løftebukk.
- Terrasse på ca. 21 kvm ble byttet i 2018.
- Oppvarming via elektrisitet, varmepumpe og ved.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring selger	45
Tilstandsrapport	56
Energiattest	82
Byggetillatelse	84
Målebrev	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 238 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 72 kvm - Gang/trapp, vaskerom og tre boder.

1. etasje: BRA-i: 71 kvm - Stue, kjøkken, bad, toalett, gang/trapp, entre og bod.

2. etasje: BRA-i: 49 kvm - Fire soverom og gang/trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 23 kvm - Terasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 46 kvm - Garasje.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 58 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1040.2 kvm

Beliggenhet

Eiendommen i Fevågsjøen 50 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i landlige omgivelser, med nærhet til Fevågsjøen. Området er preget av ro, grønne omgivelser, variert natur og gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt. Her kan man nyte turer i skog og mark, bading og rekreasjon i umiddelbar nærhet.

Beliggenheten kombinerer det beste av landlig idyll med praktisk tilgjengelighet til nødvendige servicetilbud. Det er kort vei til dagligvarehandel, samtidig som området har gode forbindelser til omkringliggende tettsteder og hovedfartsårer. Småbåthavn like ved.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en stille og naturnær hverdag, uten å gi avkall på tilgjengelighet og funksjonalitet.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fevåg barnehage (1-5 år) ligger 10 minutters gange unna eiendommen. Eiendommen ligger seks minutter unna Fevåg/Hasselvika skole (1-4 kl.) og 17 minutter unna Mælan skole (1-10 kl.). For videregående skole blir det enten Vanvikan, Brekstad, Bjugn eller Åfjord på Fosenhalvøya.

Coop Marked Fevåg er nærbutikken som ligger seks minutters gange unna boligen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trændelag v/Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass.

Takstmann Joachim Dalum opplyser om følgende byggemåte i garasje: Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen har støpt gulv og ringmur av leca. Veggkonstruksjonen er av tre og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Det er to leddporter av metall.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Takstmann fant fliser som var sprekk i

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

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Da vi tok over bolig var det hjemmelaget sluk med kjøkken vask kobling. Jeg la inn nytt rør og sluk.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Jeg la inn ny membran rundt sluk

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Svar: Nei

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Takstmann skrev at det er lukt fukt i kjeller pga gammel drenering

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Takstmann fant gammel fukt på takbjelker på loft. Mest trolig fra før det ble byttet tak. Jeg har montert nye nedløp til takrenner og ledet vannet fra mur

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Pga vegger dekker pipe . Valgte vi å rehabilitere pipe med innvendig stålrør. Gjorde også pipe synlig på kjøkken pga krav til to sider. Satte inn brukt rentbrennende ovn.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Takstmann skrev på rapport om Riss i mur. Det er også noe murpuss som er dårlig feks rundt tidligere åpninger.

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Vi har brukt faglært med erklæring. Lys og stikkontakter og utlys garasje. Elbillader. Stikkontakter loft og kjøkken. Men tidligere eier har montert spotter i tak og lagt opp strøm på kaldloft

- Arbeid utført av: Fosenkraft

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

- Svar: Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ja. Montert av faglært med erklæring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Jeg har snekkert selv på garasje. Vedbu er satt opp selv. Pusset litt på mur og malt.

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

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Restaurert garasje selv. Satt inn nye porter. Men di må justeres og få påmontert motor. Disse følger med. Garasje må males opp å gjøres ferdig med gips oppunder tak. Vindskyer må monteres oppå tak. Tidligere eier monterte inn nye vinduer i hus på kjøkken stue soverom 2018 . Ikke i gang å lite vindu stue. Å ikke i kjeller.

Innhold

Primærrom:

Underetasje: Gang/trapp og vaskerom.

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, toalett, gang/trapp og entre.

Loft: Fire soverom og gang/trapp

Sekundærrom:

Underetasje: Tre boder.

1. Etasje: Bod.

Standard

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:

TG 2 - DRENERING:

OPPSUMMERING: Dreneringen er av ukjent type og har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret. Boligen er plassert i skrånende terreng og terrenget er

utformet slik at det er risiko for at vann blir stående mot grunnmur og vil gi en økt fuktbelastning med risiko for fukt gjennomgang i grunnmuren. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ikke påvist og det gjøres oppmerksom på at dette vil kunne gi en økt fuktbelastning på grunnmuren. Videre ble det påvist indiksjoner på fuktgjennomgang ved innvendig inspeksjon.

Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av underetasjen.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik og symptomer på fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn samt alder på dreneringen med risiko for kort gjenværende levetid.

ANBEFALTE TILTAK: Jevnlige observasjoner i underetasjen anbefales for og kunne avdekke negativ utvikling. Tiltak som med bakgrunn i alder og øvrige avvik vil være påregnelige, men må sees i sammenheng med videre bruk av etasjen og vurderes fortløpende.

TG 2 - GRUNNMUR OG FUNDAMENT

OPPSUMMERING: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

For og kunne bekrefte om påviste forhold er under utvikling eller er stabile forhold må det gjennomføres ytterligere undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.

TG-2 grunnet påviste riss.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker/riss i grunnmur, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

OPPSUMMERING: Det ble ikke påvist synlige skader, men det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Eier har som forebyggende tiltak benyttet luftavfukter i underetasjen og opplyser at dette har fungert.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell innredning av kjelleren med organiske materialer ikke vil være anbefalt med bakgrunn i overnevnte forhold.

TG-2 settes grunnet påviste indikasjoner på fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn.

ANBEFALTE TILTAK: Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig slik de framstår på befaringsdagen så lenge kjelleren benyttes som i dag og god lufting opprettholdes. Som forebyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak (som er påregnelige over tid) kan iverksettes. Videre bruk av avfukter anbefales. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

TG 2 - BALKONG, TERRASSE, PLATTING:

OPPSUMMERING: Det anmerkes mindre skjevheter i terrassen som ikke vurderes og ha betydning for konstruksjonen slik det framstår i dag, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist om forholdet er stabilt eller under utvikling, noe som krever undersøkelser over tid og faller utenfor denne rapportens mandat. Videre anmerkes det at rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. TG-2 som følger av påviste skjevheter og lavt rekkverk etter dagens krav.

ANBEFALTE TILTAK: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Ytterligere undersøkelser over tid anbefales for og kunne si noe om de påviste skjevheter er stabile eller under utvikling. Tiltak vurderes deretter.

TG 2 - VINDUER OG DØRER

OPPSUMMERING: Utvendig overflater er værslitte/soltørket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og alder med risiko for punkteringer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Vinduer og dører eldre enn 2015 vurderes og fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid.

TG 2 - YTTERVEGGER

OPPSUMMERING: Det anmerkes stedvis riss i overflater som bør tettes for og unngå videre utvikling. Årsak er ikke kjent kontrolleres over tid for og bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Utover dette ble det ikke påvist synlige skader i fasaden. TG-2 er satt som følger av påviste riss i overflater.

ANBEFALTE TILTAK: Riss bør tettes og deretter observeres over tid for og kunne

bekreftet/avkreftet negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

OPPSUMMERING: Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. På kaldloftet registreres det stedvis misfarging i undertak og da spesielt rundt pipa. Det måles ingen fukt på befaringsdagen og forholdet vurderes derfor og være fra før taket ble skiftet. Forholdet bør allikevel holdes under observasjon for og kunne bekrefte dette. Videre gjøres det oppmekrosom på at isolasjon en mangelfull på kaldloftet. TG-2 er satt grunnet påviste misfarging/fuktmerker på kaldloft.

ANBEFALTE TILTAK: Jevnlig ettersyn anbefales for og kunne avdekke eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende. Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell etablering av isolasjon må lufting hensyntas.

TG 2 - TAKTEKKING

OPPSUMMERING: Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. 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. Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke påvist synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset og det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen. TG-2 som følger av begrenset kontroll og manglende dokumentasjon på utførelse

ANBEFALTE TILTAK: Dokumentasjon anbefales innhentet. Eventuelt anbefales gjennomført en fullstendig kontroll av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

OPPSUMMERING: Det er foretatt en kontroll med niveleringslaser i 2 tilfeldige rom per etasje hvor det ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG-2 grunnet målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 - KJØKKEN

OPPSUMMERING: Det anmerkes ufagmessig tetting av avløpsrør under vasken som over tid kan medføre lekkasjer og påfølgende skader. Utover dette framstår kjøkkenet uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som

kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner. TG-2 grunnet ufagmesig avløpsrør under vasken.

ANBEFALTE TILTAK: Avløp under vask bør utbedres.

TG 2 - TOALETTROM

OPPSUMMERING: Det anmerkes en sprekk i veggflis bak toalettet. Noe som kan være et symptom på at bakenforliggende konstruksjon ikke er bygd for og tåle belastningen som påføres veggene ved ballestning av toalett skålen. Dette kan ikke bekreftes foruten destruktive inngrep i konstruksjonen og er ikke utført av undertegnede. Videre er det ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 som følger av at det ikke er etablert drepsåpning fra innebygget systerne, og påvist sprekk i flis ved toalett.

ANBEFALTE TILTAK: Flis under toalett bør holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes deretter. Videre bør det etableres avrenning fra innebygget systerne eller lekkasje varsling slik at en eventuell lekkasje kan avdekkes tidlig.

TG 2 - TRAPP

OPPSUMMERING: Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på sikkerhet med tanke på rekkverkshøyde og størrelse på åpninger. Videre er det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag. TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke krav om utbedringer opp til dagens krav, men det anbefales med hensyn til personsikkerheten og se på løsninger for bedre personsikkerhet. Spesielt med tanke på barn

TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige avløpsrør ut til septiktank ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 - VARMTVANNBEREDER

OPPSUMMERING: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring, utover dette ble det ikke påvist synlige skader og berederen vurderes og fungere som tiltenkt. TG-2 da det ikke er etablert lekkasjesikring av berederen.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør etableres lekkasjesikring.

TG 2 - VENTILASJON

OPPSUMMERING: Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen. TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert.

VÅTROM: BAD

TG 2 - OVERFLATER

OPPSUMMERING: Gulvet har fall til sluk men dette er mindre en referansenivået og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Videre anmerkes det riss i fuger og stedvis bom i fliser i området rundt dusjkabinettet, noe som kan være symptom på bakenforliggende fuktskader, men som ikke kan bekreftes uten destruktive inngrep i konstruksjonen. TG-2 er satt grunnet påviste avvik

ANBEFALTE TILTAK: Rommet fungerer med dagens tilstand forutsatt at det fortsatt brukes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig.

TG 2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Rommetes tettesjikt opplyses og ha ukjent alder og er med bakgrunn i dette vurdert som fra byggeåret. Tettesjiktet har følgelig oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer. Eier har selv utført lokal utbedring av tettesjiktet rundt sluket ved etablering av ny sluk ca 2020. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 er satt som følger av ukjent alder på tettesjiktet med risiko for kort gjenværende levetid samt udokumentert utførelse på utførte arbeider

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og udokumentert utførelse anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger forutsettes det at rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

TG 2 - SANITÆRUTSTYR

OPPSUMMERING: Utstyret vurderes og fungere som tiltenkt og det ble ikke påvist skader utover hva som kan anses som normalt med tanke på alder. Det anmerkes ufagmessig tetting av avløp fra servant inne i innredningen som over tid kan medføre lekkasjer og skader på innredningen. TG-2 grunnet ufagmessig tetting av avløp under vask.

ANBEFALTE TILTAK: Avløp under vask før byttes.

TG 2 - VENTILASJON

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

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

TG 2 - FUKT

OPPSUMMERING: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Det anmekres at hullet ble tatt i et lite fuktutsatt område og det kan foreligge fuktskader som ikke lot seg påvise i områder med høyere fuktbelastning. Ved bruk av fuktindikator registerets forhøyede fuktverdier i området rundt sluk/dusjkabinett, men det er ukjent om dette skyldes fuktskader i underliggende konstruksjoner eller kommer som følger av fuktopptrekk i fliser på oversiden av tettesjiktet er ikke påvist og bør følges opp videre. TG-2 er satt grunnet påviste indiksjoner på fukt i område rundt

dusjkabinett/sluk med ukjent årsak.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak til de påviste indikasjoner på fukt i gulvet rundt sluk/dusjkabinett

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - UTSTYR PÅ TAK

OPPSUMMERING: Det er tekking med glatt overflate, noe som etter dagens krav krever snøfangere i alle områder folk/dyr kan oppholde seg. Dette vil i praksis si rundt hele boligen med unntak av fysiske avspærrede områder. Snøfangere er ikke etablert og det er i den forbindelse risiko for personskader i forbindles med snøras fra taket. TG-3 som følger av manglende snøfangere

ANBEFALTE TILTAK: Snøfangere må etableres for god person sikkerhet. Det gjøres oppmerksom på at dette vil medføre økt belastning på takkonstruksjonen og bør beregnes av fagkyndig før montering av snøfangere.

UTBEDRINGSKOSTNADER: Kr. 10 000 - 50 000,-

TG 3 - ELEKTRISK

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

Anlegget er fra byggeåret, men det opplyses om at anlegget er oppgradert flere ganger etter byggeåret, men dette er ikke dokumentert. Det anmerkes ufagmessig etablering av spotter på kaldloft og det registreres stedvis berøringsfare i sikringskap og koblinger på kaldloft, noe som gir risiko for personskader. Videre anmerkes utette gjennomføringer i sikringsskapet. Det er ikke etablert kursoversikt i sikringsskapet iht krav.

TG-3 er satt grunnet påviste avvik og manglende dokumentasjon på anlegget.

ANBEFALTE TILTAK: MED bakgrunn i de påviste avvik, ufagmessig utførelse og manglende dokumentasjon bør det snarlig gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. Prisestimat gjelder el-kontroll.

UTBEDRINGSKOSTNADER: Under Kr. 10 000,-

TG 3 - VÅTROM: VASKEKJELLER

OPPSUMMERING: Vaskekjelleren er ikke oppbygd som et våtrom etter dagens krav og tilfredsstiller følgelig ikke dagens krav til vannsikkerhet. Rommet vil derfor ikke tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom og må oppgraderes. Rommet har malte overflater og det er ikke etablert tetesjikt. Gulvet er av terrassebord og det er ikke synlig sluk på rommet. Eier opplyser at det er etablert en sluk i gulvet under terrassebordene, men denne er ikke tilgjengelig for kontroll. Med bakgrunn i at rommet ikke er bygd som våtrom er ikke alle kontroll punkter for våtrom medtatt da rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

ANBEFALTE TILTAK: Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at en oppgradering må utføres med tanke på fuktbelastningen rommet vil bli utsatt for fra utsiden med tanke på de påviste avvik nevnt under pkt "rom under terreng".

UTBEDRINGSKOSTNADER: Kr. 150 000 - 300 000,-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.
Dobbelgarasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer 4928177

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.

- Varmepumpe.
- Ved.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

46 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 836 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 855 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 639 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Følgende betales til Indre Fosen kommune:

- Vann: Kr. 7 353,-
- Branntilsyn, feiing: Kr. 630,-
- Eiendomsskatt: Kr. 3 155,-

Kommunale avgifter og eiendomsskatt betales over fire terminer per år, og kan variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 527 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 111 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Fosen Renovasjon IKS:

Slamtank 4m3 - Årl tømning: Kr. 2 783,-

Kommunal andel slam: Kr. 287,52,-

Renovasjon 140: Kr. 5 367,52,-

Kommunal andel renov: Kr. 62,52,-

Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva: Kr. 8 500,56,- dette betales i 4 terminer per år, og kan variere fra en termin til en annen.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 156 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/140/156:

HEFTELSE

08.10.1954 - Dokumentnr: 102050 - Bestemmelse om gjerde

19.10.1955 - Dokumentnr: 101964 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1979 - Dokumentnr: 102087 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

RETTIGHETER

08.10.1954 - Dokumentnr: 102050 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:140 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:140 Bnr:473

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om torvrettigheter

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger søknad om byggetillatelse for garasje, datert 02.09.1968. Det foreligger her verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

AVVIK

- Takstmann opplyser at det er avvik på krav til takhøyde i underetasje, og at denne er under 220 cm.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2025-2036, datert 21.03.2025. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

LNFR OMRÅDE

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 15 000,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 31 966,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler

thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

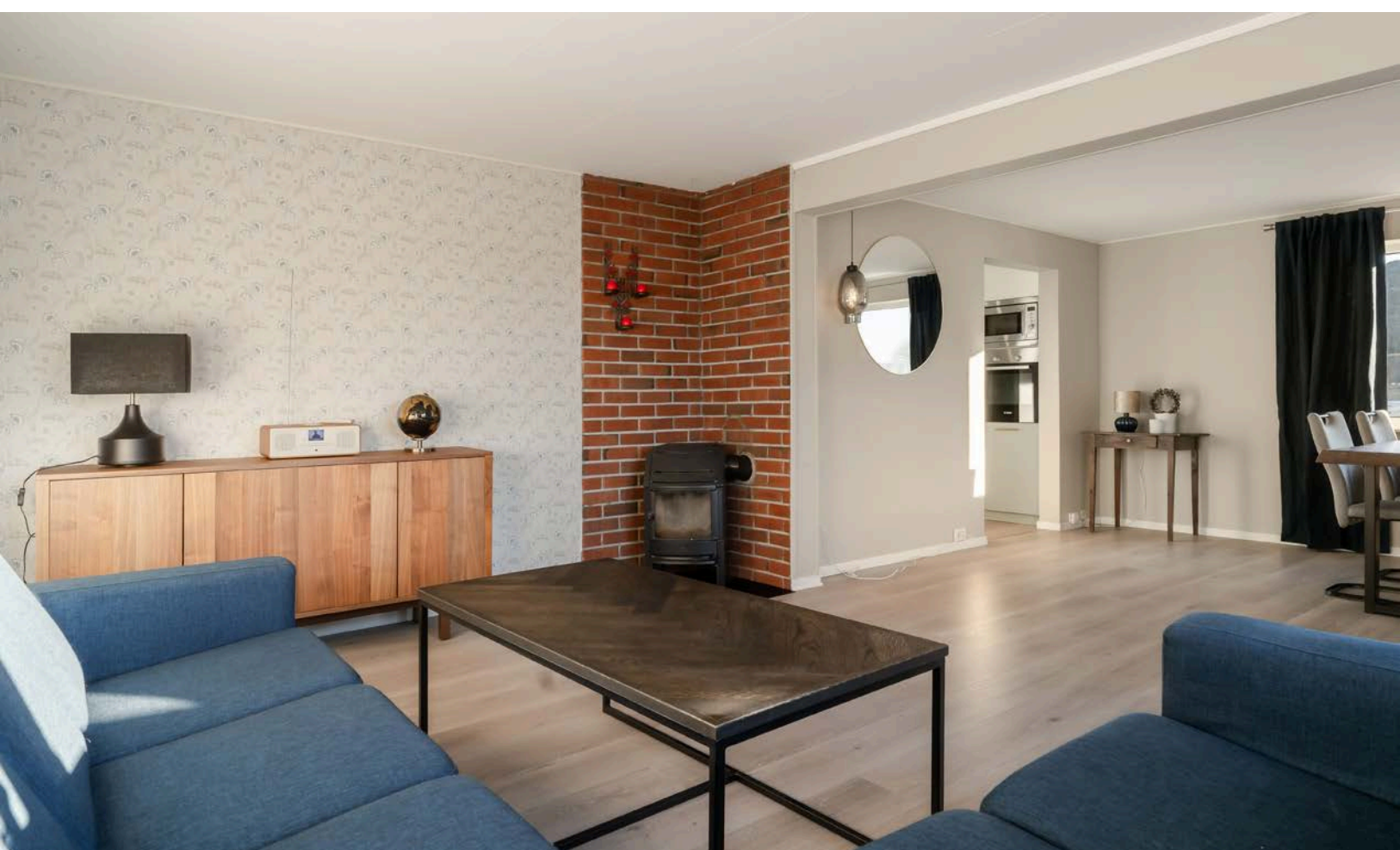
Oppdragstaker

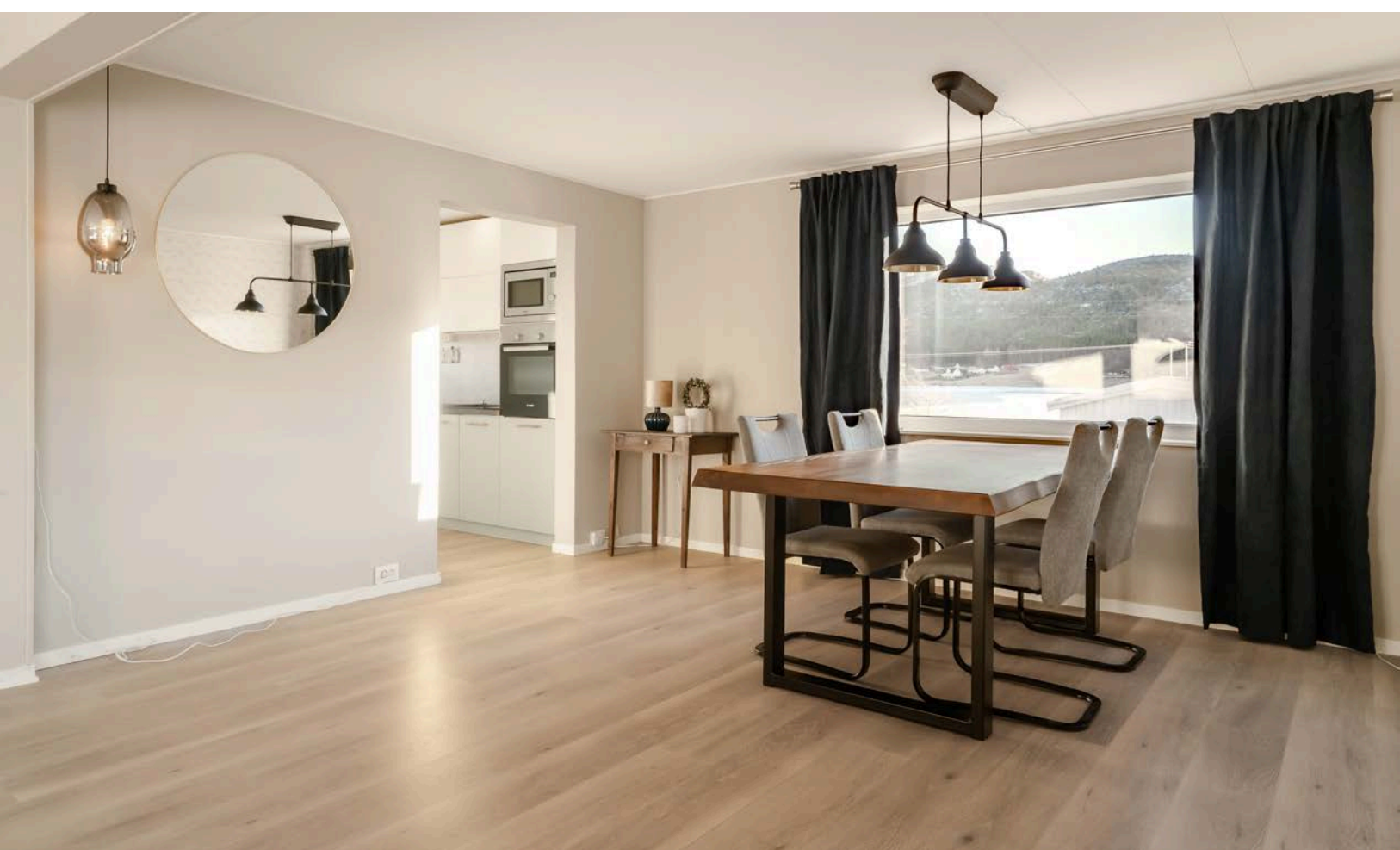
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

02.03.2026



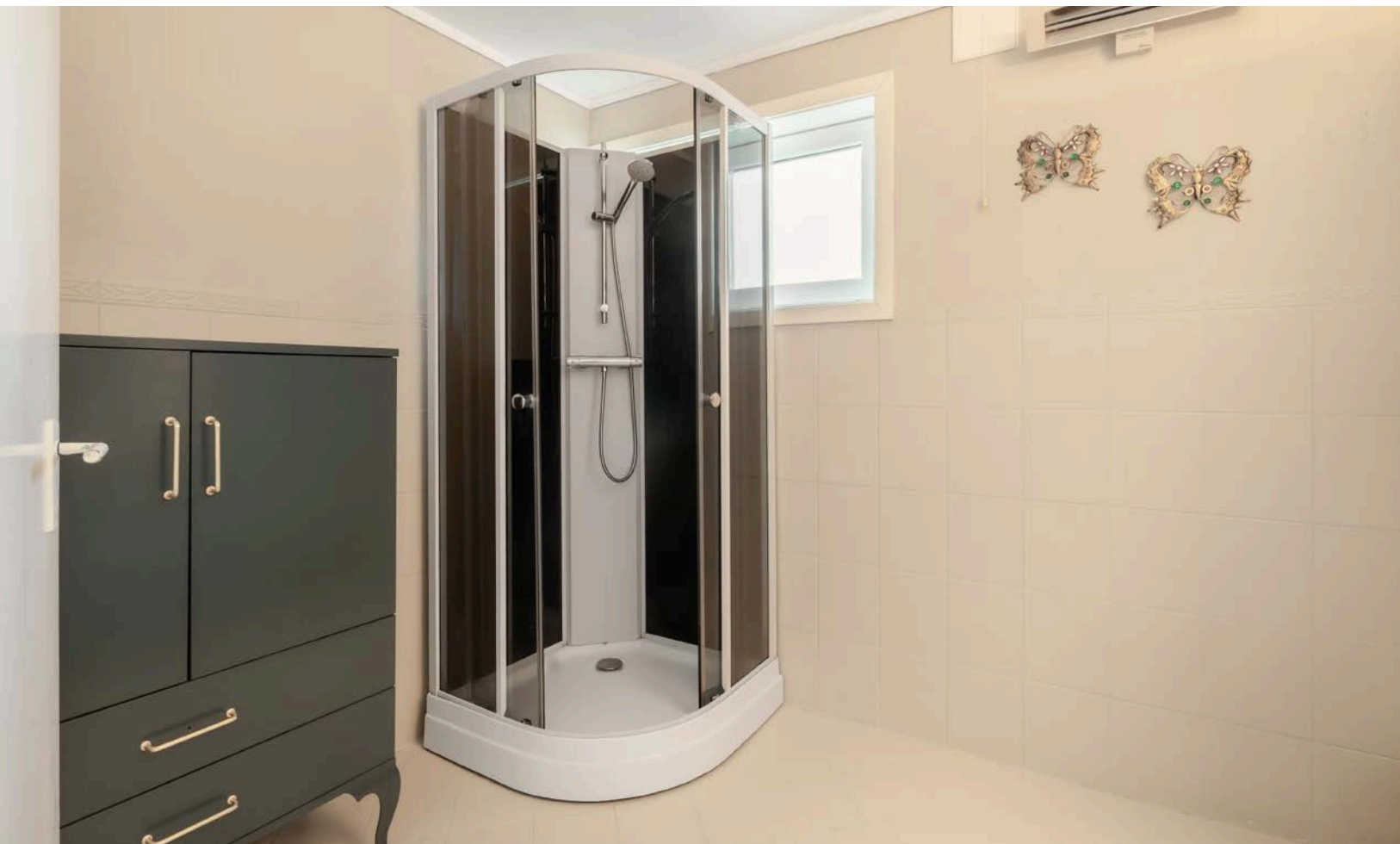




















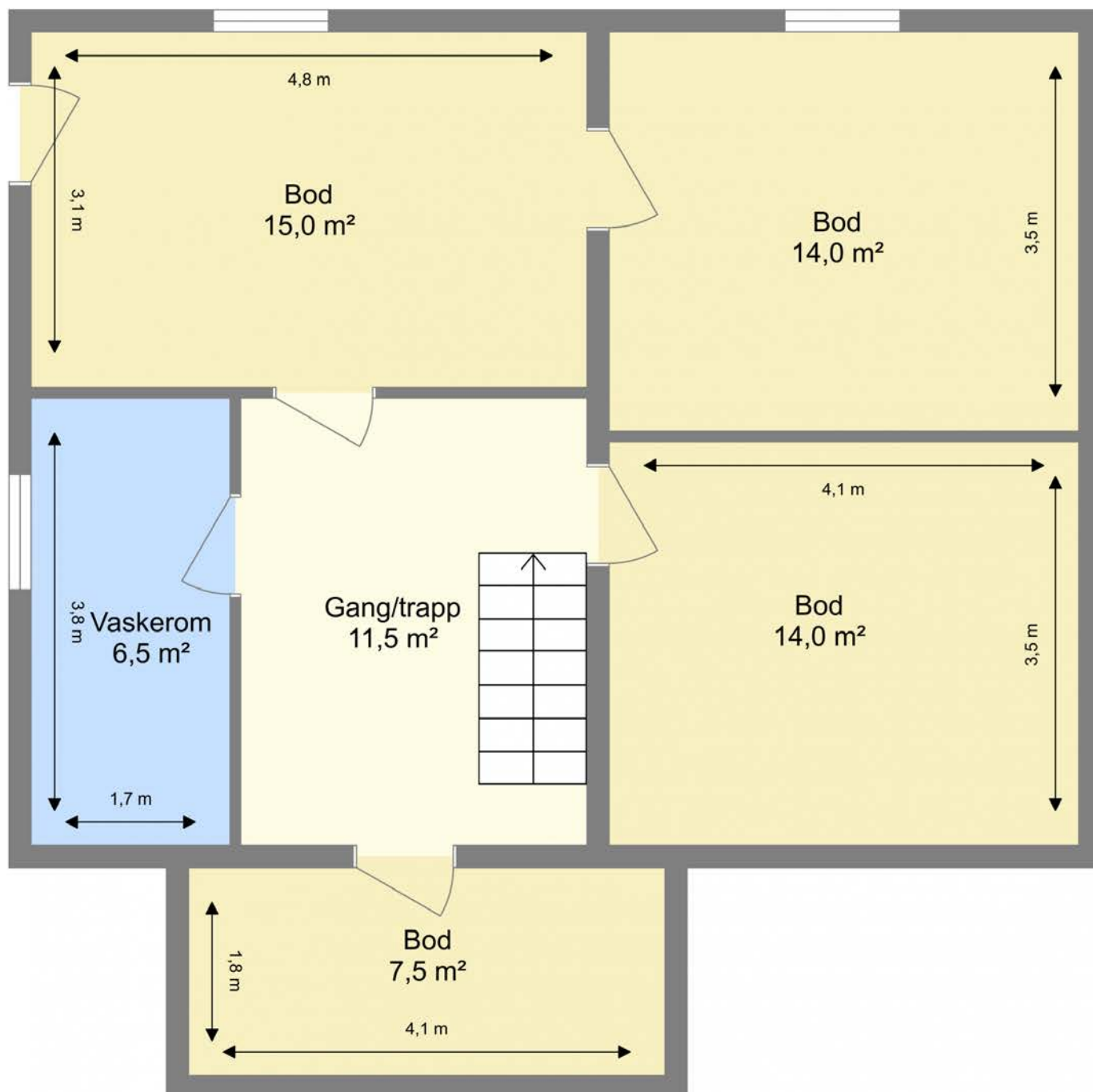






Fevågsjøen 50

Underetasje



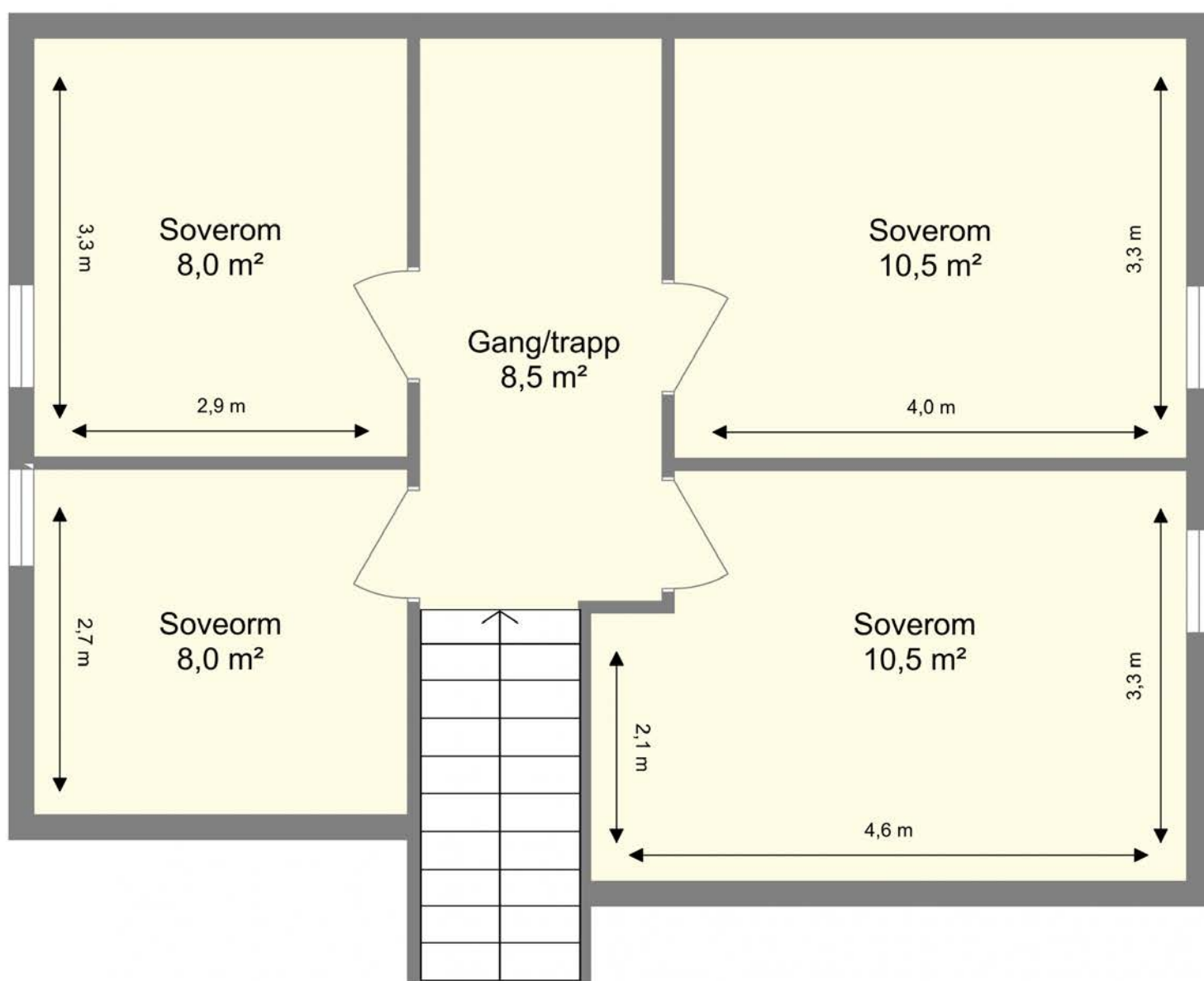
Fevågsjøen 50

1. Etasje



Fevågsjøen 50

Loft



Vedlegg

Nabolagsprofil

Fevågsjøen 50

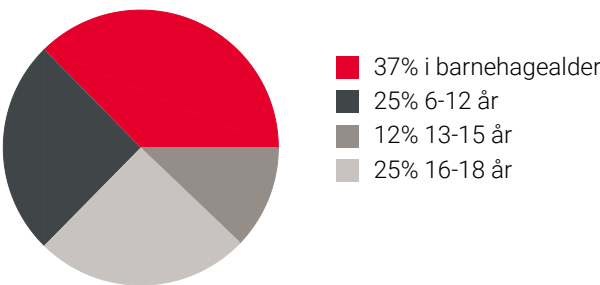
Offentlig transport

🚶 Fevåg vegdele	6 min 🚶
Linje 350	0.6 km
✈ Ørland lufthavn	1 t 1 min 🚗
✈ Trondheim Værnes	2 t 32 min 🚗

Skoler

Fevåg/Hasselvika skole (1-4 kl.)	6 min 🚗
10 elever, 1 klasse	7 km
Mælan skole (1-10 kl.)	17 min 🚗
52 elever, 3 klasser	19 km
Johan Bojer vgs	36 min 🚗
Åfjord videregående skole	41 min 🚗
145 elever, 12 klasser	49.3 km

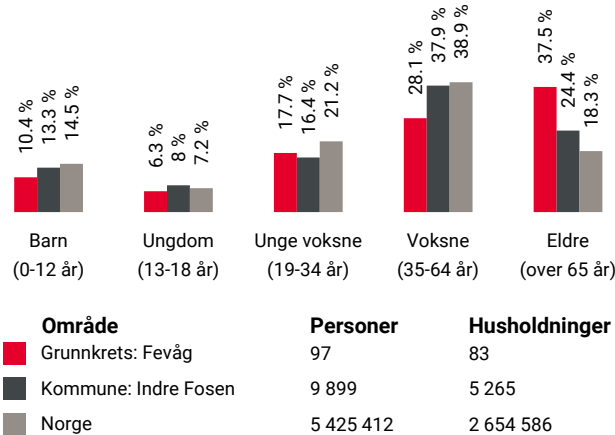
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Fevåg barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
9 barn	0.8 km

Dagligvare

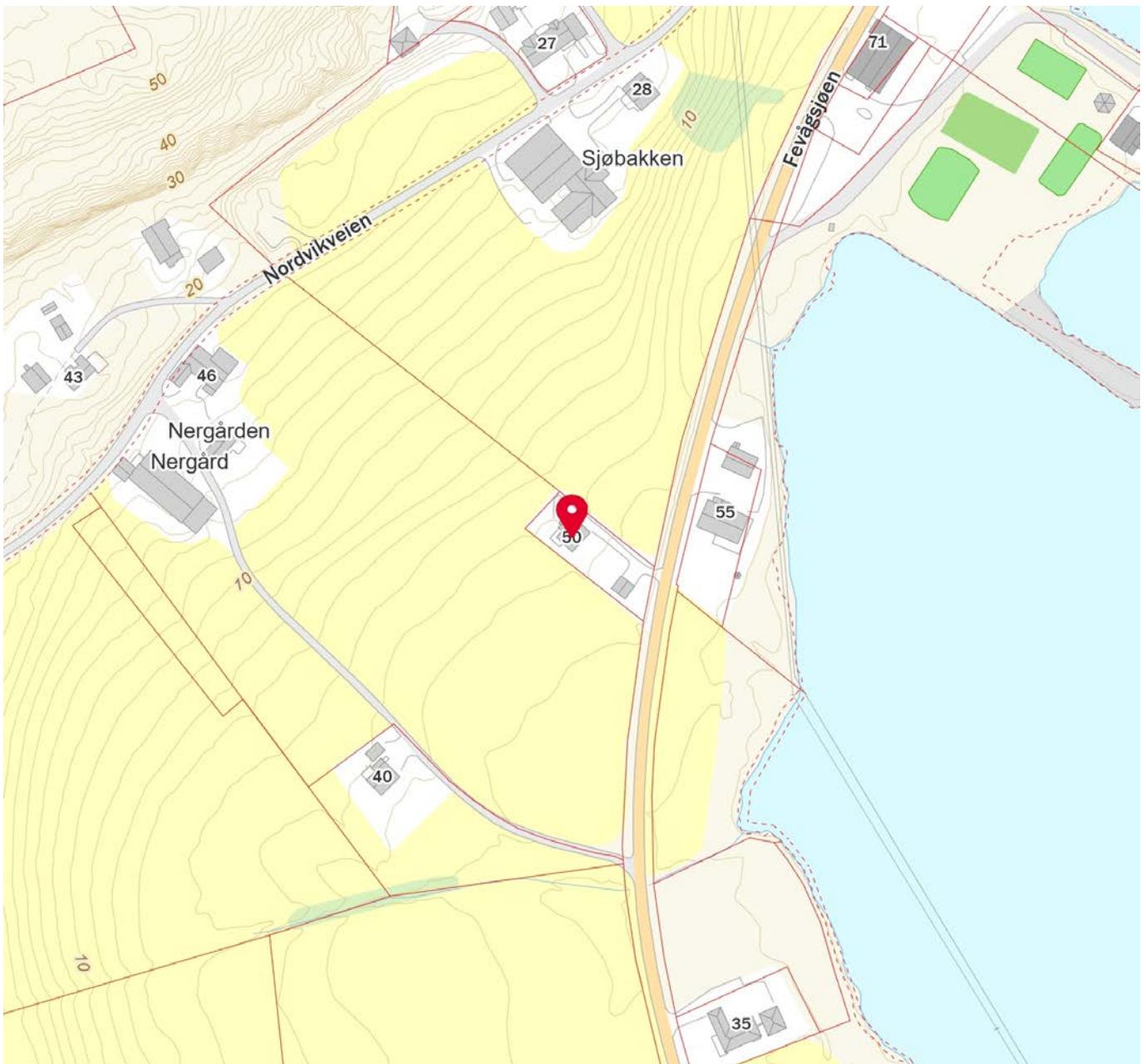
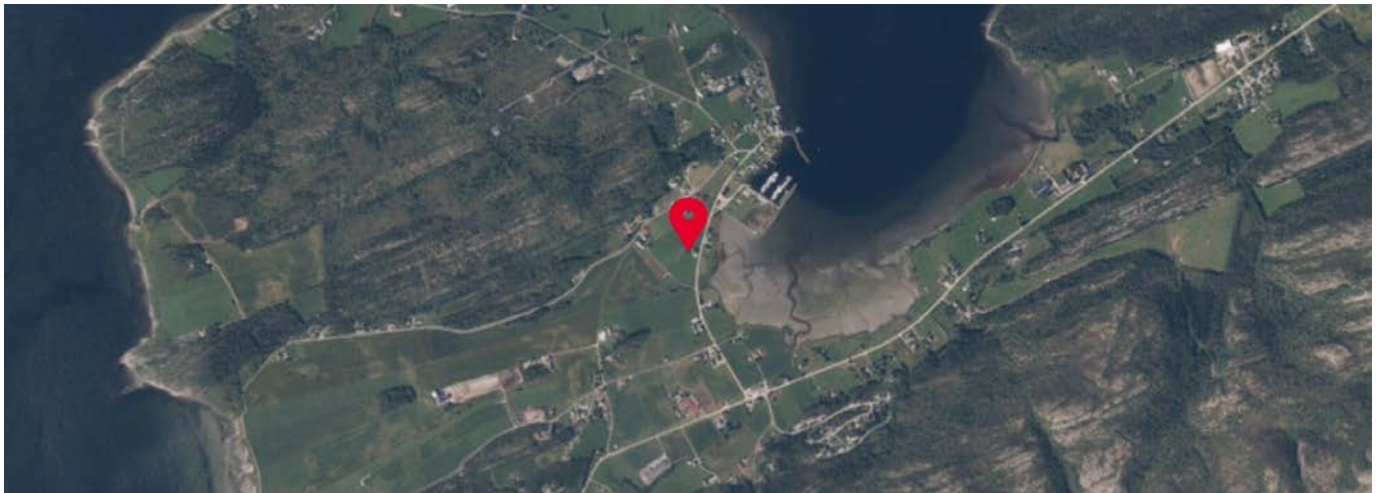
Coop Marked Fevåg	6 min 🚶
Post i butikk	0.6 km

Sport

⚽ Fevåg Havn- sandvolleyballbane	3 min 🚶
Sandvolleyball	0.3 km
⚽ Reina idrettsplass	15 min 🚶
Ballspill, fotball	1.3 km
🏊 SKY Fitness Rissa	22 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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250338	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karin Rygh	Tor Inge Rygh
Gateadresse	
Fevågsjøen 50	
Poststed	Postnr
FEVÅG	7110
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	48
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	4928177

Document reference: 1710250338

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann fant fliser som var sprekk i

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document reference: 1710250338

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har snekkert selv på garasje. Vedbu er satt opp selv. Pusset litt på mur og malt.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Restaurert garasje selv. Satt inn nye porter. Men di må justeres og få påmontert motor. Disse følger med. Garasje må males opp å gjøres ferdig med gips oppunder tak. Vindskyer må monteres oppå tak. Tidligere eier monterte inn nye vinduer i hus på kjøkken stue soverom 2018 . Ikke i gang å lite vindu stue. Å ikke i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250338

Tilleggskommentar

Bak garasje ble det ned gravd gamle taket på garasje i forbindelse med riving . Da det er på egen tomt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250338

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Rygh	923fc65766d7c2a2bb738 835fe8296419094880d	28.02.2026 13:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor inge Rygh	1d06cea9621e6129712339 c33e97d6f8268fda75	28.02.2026 12:11:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250338

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Takst mann fant ei flis under klossete som hadde sprekk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny sluk . Da den var uoriginal. Ble satt inn med membran og ny rør

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

♦ Ja

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

Ble satt inn ny sluk og membran .

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak. Byttet vinduer og verandaer.

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

♦ Ja

Vinduer i kjeller . Er gamle. . Ved værsifte kan det bli dugg på de nye vinduene . Pratet med takstmann om det. Han sa det var normalt. Ved storm kan det blåse gjennom veranda dør list. Dette pga konstruksjon og bare hengsel oppe og nede sa takst mann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Restaurert garasje og med ny kledning og tak og nye porter. Garasje er å isolert i alle vegger unntatt tak.

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

♦ Ja

Takst mann bemerket riss i murpuss.

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

Takst mann skrev at det var litt fukt i kjeller pga gammel drenering

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Takrenner fikk montert ned løp som fører takvannet på siden av huset å ikke inn til mur som tidligere.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Fosenkraft

Beskrivelse av arbeidet: Montert el bil lader. Monter stikkontakter i garasje og utlys. Montert ny stikk soverom .
Laget ny innholdsfortegnelse sikringsskap.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montert downlight ledd

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ Ja

Mangler å montere garasjeportåpner. Følger med. Porter bør justeres med tanke på fjærer.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

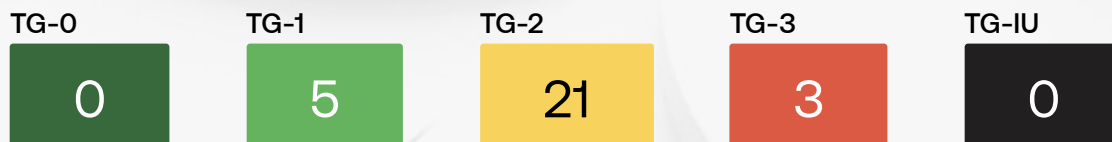
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Fevågsjøen 50 7110 FEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1952
Enebolig BRA:	192 m ²
Enebolig BRA-i:	192 m ²
Sum alle bygg BRA:	238 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	192 m ²
Rapportdato:	15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38080>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Utstyr på tak	TG-3 som følger av manglende snøfangere
Elektrisk	TG-3 er satt grunnet påviste avvik og manglende dokumentasjon på anlegget.
Våtrom: Vaskekjeller	TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom .

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt grunnet påviste avvik og symptomer på fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn samt alder på dreneringen med risiko for kort gjenværende levetid.
Grunnmur og fundament	TG-2 grunnet påviste riss
Rom under terreng	TG-2 settes grunnet påviste indikasjoner på fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn
Balkong, terrasse, platting	TG-2 som følger av påviste skjevheter og lavt rekkverk etter dagens krav.
Vinduer og dører: Eldre en 2015	TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og alder med risiko for punkteringer i tiden som kommer.
Yttervegger	TG-2 er satt som følger av påviste riss i overflater
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2 er satt grunnet påviste misfarging/fuktmerker på kaldloft.
Taktekking	TG-2 som følger av begrenset kontroll og manglende dokumentasjon på utførelse.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 grunnet målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken	TG-2 grunnet ufagmesig avløpsrør under vasken.
Toalettrom	TG-2 som følger av at det ikke er etablert drepsåpning fra innebygget systerne. og påvist sprekk i flis ved toalett.
Trapp	TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Avløpsrør	TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer
Vannledninger	TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereider	TG-2 da det ikke er etablert lekkasjesikring av berederen.
Ventilasjon	TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskiftning
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt grunnet påviste forhold med bom i fliser og riss i flisfuger samt avvik fall/høydeforskjell etter dagens krav.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt som følger av ukjent alder på tettesjiktet med risiko for kort gjenværende levetid samt udokumentert utførelse på utførte arbeider.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 grunnet ufagmessig tatting av avløp under vask.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig avtrekk.
Våtrom: Bad - Fukt	TG-2 er satt grunnet påviste indiksjoner på fukt i område rundt dusjkabinett/sluk med ukjent årsak.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i underetasjen er under 220cm

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
15.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karin Rygh
Navn: Tor Inge Rygh

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Joachim Helseth Dalum Telefon: 95842952
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: jd@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Informasjon om boligen

Adresse: Fevågsjøen 50, 7110 Fevåg

Kommunenr:	5054	Gårdsnr:	140	Bruksnr:	156	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1952 - I følge eier					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	192	192	0	0	23
Garasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	238	192	46	0	23

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	72	72	0	0	0
1. etasje	71	71	0	0	23
Loft	49	49	0	0	0
Totalt m²	192	192	0	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	58	49	9
Totalt m²	58	49	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	72	17	55	Gang/trapp, vaskerom.	3 boder.
1. etasje	71	70	1	Stue, kjøkken, bad, toalett, gang/trapp, entre.	Bod.
Loft	49	49	0	4 soverom, gang/trapp	
Totalt m²	192	136	56		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		Garasje
Totalt m²	46	0	46		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen er av ukjent type og har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret. Boligen er plassert i skrånende terreng og terrenget er utformet slik at det er risiko for at vann blir stående mot grunnmur og vil gi en økt fuktbelastning med risiko for fukt gjennomgang i grunnmuren. Utvendig fuksikring av grunnmur ble ikke påvist og det gjøres oppmerksom på at dette vil kunne gi en økt fuktbelastning på grunnmuren. Videre ble det påvist indiksjoner på fuktgjennomgang ved innvendig inspeksjon. Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuksikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuksikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av underetasjen. TG-2 er satt grunnet påviste avvik og symptomer på fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn samt alder på dreneringen med risiko for kort gjenværende levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige observasjoner i underetasjen anbefales for og kunne avdekke negativ utvikling. Tiltak som med bakgrunn i alder og øvrige avvik vil være påregnelige, men må sees i sammenheng med videre bruk av etasjen og vurderes fortløpende.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

For og kunne bekrefte om påviste forhold er under utvikling eller er stabile forhold må det gjennomføres ytterligere undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.

TG-2 grunnet påviste riss

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker/riss i grunnmur, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Underetasjen framstår i hovedsak med fritt eksponerte overflater i mur og inneholder rom for lagring samt gang og vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Eier opplyser om at vaskerommet er oppgradert senere år (se eget pkt) videre opplyses det om stedvis malings arbeider. Utover dette er historikken ukjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Det ble ikke påvist synlige skader, men det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Eier har som forebyggende tiltak benyttet luftavfukter i underetasjen og opplyser at dette har fungert.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell innredning av kjelleren med organiske materialer ikke vil være anbefalt med bakgrunn i overnevnte forhold.

TG-2 settes grunnet påviste indikasjoner på fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig slik de framstår på befaringsdagen så lenge kjelleren benyttes som i dag og god lufting opprettholdes. Som forebyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak (som er påregnelige over tid) kan iverksettes. Videre bruk av avfukter anbefales.

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i tre konstruksjon med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Konstruksjonen opplyses og ha ukjent alder, men rekkverket ble i følge eier oppgradert i 2025	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det anmerkes mindre skjevheter i terrassen som ikke vurderes og ha betydning for konstruksjonen slik det framstår i dag, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist om forholdet er stabilt eller under utvikling, noe som krever undersøkelser over tid og faller utenfor denne rapportens mandat. Videre anmerkes det at rekkverk er lavere en dagens krav på 100cm.	
TG-2 som følger av påviste skjevheter og lavt rekkverk etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Ytterligere undersøkelser over tid anbefales for og kunne si noe om de påviste skjevheter er stabile i eller under utvikling. Tiltak vurderes deretter.	

6.5 Vinduer og dører: Nyere en 2015.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vinduer på hovedplan og loft er fra ca 2016 Ytterdør på hovedplan fra 2025. Terrassedør på hovedplan fra samme tid som vinduer i PVC	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Vinduer og dører i yttervegg nyere en 2015 framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.	

6.6 Vinduer og dører: Eldre en 2015

Beskrivelse	
Kjeller vinduer med koblet glass. 3 vinduer med 2-lags glass på hovedplan. (entre og stue)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vinduer og dører har ukjent alder, men antas og være fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Utvendig overflater er værslitte/soltørket , videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og alder med risiko for punkteringer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer og dører eldre en 2015 vurderes og fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at fasaden er sporadisk vedlikeholdt ved behov.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det anmerkes stedvis riss i overflater som bør tettes for og unngå videre utvikling. Årsak er ikke kjent kotroleres over tid for og bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Utover dette ble det ikke påvist synlige skader i fasaden. TG-2 er satt som følger av påviste riss i overflater	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss bør tettes og deretter observeres over tid for og kunne bekrefet/avkrefte negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er i hovedsak innredet med skrå kledde himlingsflater. Det er etablert en luke i taket for adkomst til møneloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. På kaldloftet registreres det stedvis misfarging i undertak og da spesielt rundt pipa. det måles ingen fukt på befaringsdagen og forholdet vurderes derfor og være fra før taket ble skiftet. Forholdet bør allikevel holdes under observasjon for og kunne bekrefte dette. Videre gjøres det oppmekrosm på at isolasjon en mangelful på kaldloftet. TG-2 er satt grunnet påviste misfarging/fuktmerker på kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig ettersyn anbefales for og kunne avdekke eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende. Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell etablering av isolasjon må lufting hensyntas.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp opplyses og være fra 2018.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp framstår uten synlige skader eller symptom på funksjonssvikt og vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Konstruksjonen er inspisert visuelt fra bakken da det ikke var etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringsdagen. Ved visuell inspeksjon fra bakken avdekkes ingen synlig skader eller symptom på svikt.	

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking opplyses skiftet ca 2015	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. 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.

Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke påvist synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset og det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen.

TG-2 som følger av begrenset kontroll og manglende dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon anbefales innhentet. Eventuelt anbefales gjennomført en fullstendig kontroll av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er tekking med glatt overflate, noe som etter dagens krav krever snøfangere i alle områder folk/dyr kan oppholde seg. Dette vil i praksis si rundt hele boligen med unntak av fysiske avsperrede områder. Snøfangere er ikke etablert og det er i den forbindelse risiko for personskader i forbindelse med snøras fra taket.

TG-3 som følger av manglende snøfangere

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere må etableres for god person sikkerhet. Det gjøres oppmerksom på at dette vil medføre økt belastning på takkonstruksjonen og bør beregnes av fagkyndig før montering av snøfangere.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er foretatt en kontroll med nivåeringslaser i 2 tilfeldige rom per etasje hvor det ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG-2 grunnet målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Pipen er opprinnelig en tegelsteinspipe, men er senere oppgradert med nytt innvendig røykløp.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipa er rehabiliterte av fagmann som har godkjent pipa. TG-1 med bakgrunn i at opplysninger om at pipa er rehabilitert av fagmann.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det anmerkes ufagmessig tetting av avløpsrør under vasken som over tid kan medføre lakkasjer og påfølgende skader. Utover dette framstår kjøkkenet uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner. TG-2 grunnet ufagmessig avløpsrør under vasken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Avløp under vask bør utbedres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungerer avtrekket som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyde i underetasjen er under 220cm	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det anmerkes en sprekk i veggflis bak toalettet. Noe som kan være et symptom på at bakenforliggende konstruksjon ikke er bygd for og tåle belastningen som påføres veggen ved ballestning av toalett skålen. Dette kan ikke bekreftes foruten destruktive inngrep i konstruksjonen og er ikke utført av undertegnede. Videre er det ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 som følger av at det ikke er etablert drepsåpning fra innebygget sisterner, og påvist sprekk i flis ved toalett.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Flis under toalett bør holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes deretter. Videre bør det etableres avrenning fra innebygget sisterner eller lekkasje varsling slik at en eventuell lekkasje kan avdekkes tidlig.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på sikkerhet med tanke på rekkverkshøyde og størrelse på åpninger. Videre er det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke krav om utbedringer opp til dagens krav, men det anbefales med hensyn til personsikkerheten og se på løsninger for bedre personsikkerhet. Spesielt med tanke på barn.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Det er gjennomført enkelte oppgraderinger ved behov.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det opplyses om sporadiske utbedringer ved behov.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er foretatt oppgraderinger sporadisk ved behov. Historikken før eiers eiertid er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Anlegget er fra byggeåret, men det opplyses om at anlegget er oppgradert flere ganger etter byggeåret, men dette er ikke dokumentert. Det anmerkes ufagmessig etablering av spotter på kaldloft og det registreres stedvis berøringsfare i sikringskap og koblinger på kaldloft, noe som gir risiko for personskader. Videre anmerkes utette gjennomføringer i sikringsskapet. Det er ikke etablert kursoversikt i sikringsskapet iht krav.

TG-3 er satt grunnet påviste avvik og manglende dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

MED bakgrunn i de påviste avvik, ufagmessig utførelse og manglende dokumentasjon bør det snarlig gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Prisestimat gjelde el-kontroll

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

underetasje

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

ca 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring, utover dette ble det ikke påvist synlige skader og berederen vurderes og fungere som tiltenkt. TG-2 da det ikke er etablert lekkasjesikring av berederen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres lekkasjesikring	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen. TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnligte observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eler opplyser at rommets overflater ble oppgradert ca 2020	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk men dette er mindre en referansenivået og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Videre anmerkes det riss i fuger og stedvis bom i fliser i området rundt dusjkabinettet, noe som kan være symptom på bakenforliggende fuktskader, men som ikke kan bekreftes uten destruktive inngrep i konstruksjonen. TG-2 er satt grunnet påviste avvik	
Anbefalte tiltak overflater	
Rommet fungerer med dagens tilstand forutsatt at det fortsatt brukes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rommetes tettesjikt opplyses og ha ukjent alder og er med bakgrunn i dette vurdert som fra byggeåret. Tettesjiktet har følgelig oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer. Eier har selv utført lokal utbedring av tettesjiktet rundt sluket ved etablering av ny sluk ca 2020. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 er satt som følger av ukjent alder på tettesjiktet med risiko for kort gjenværende levetid samt udokumentert utførelse på utførte arbeider.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og udokumentert utførelse anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger forutsettes det at rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Utstyret vurderes og fungerer som tiltenkt og det ble ikke påvist skader utover hva som kan anses som normalt med tanke på alder. Det anmerkes ufagmessig tetting av avløp fra servant inne i innredningen som over tid kan medføre lekkasjer og skader på innredningen.

TG-2 grunnet ufagmessig tating av avløp under vask.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avløp under vask før byttes.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Det anmekres at hullet ble tatt i et lite fuktutsatt område og det kan foreligge fuktskader som ikke lot seg påvise i områder med høyere fuktbelastning. Ved bruk av fuktindikator registerets forhøyede fuktverdier i området rundt sluk/dusjkabinett, men det er ukjent om dette skyldes fuktskader i underliggende konstruksjoner eller kommer som følger av fuktopptrekk i fliser på oversiden av tettejiktet er ikke påvist og bør følges opp videre. TG-2 er satt grunnet påviste indiksjoner på fukt i område rundt dusjkabinett/sluk med ukjent årsak.	
Anbefalte tiltak fukt	
Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak til de påviste indikasjoner på fukt i gulvet rundt sluk/dusjkabinett	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Vaskekjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktnåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Vaskekjelleren er ikke oppbygd som et våtrom etter dagens krav og tilfredsstiller følgelig ikke dagens krav til vannsikkerhet. Rommet vil derfor ikke tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom og må oppgraderes. Rommet har malte overflater og det er ikke etablert tetesjikt. Gulvet er av terrassebord og det er ikke synlig sluk på rommet. Eier opplyser at det er etablert en sluk i gulvet under terrassebordene, men denne er ikke tilgjengelig for kontroll. Med bakgrunn i at rommet ikke er bygd som våtrom er ikke alle kontroll punkter for våtrom medtatt da rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom .	
Anbefalte tiltak	
Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøre oppmerksom på at an oppgradering må utføres med tanke på fuktbelastningen rommet vil bli utsatt for fra utsiden med tanke på de påviste avvik nevnt under pkt "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.26 Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen har støpt gulv og ringmur av leca. Veggkonstruksjonen er av tre og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Det er to leddporter av metall.

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er det ikke foretatt en videre vurdering av bygget. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes, anbefales det og gjennomføre en fullstendig tilstandsvurdering.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

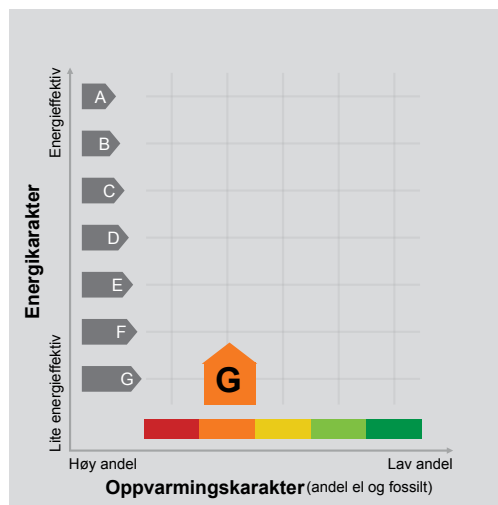
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Fevågsjøen 50
Postnummer	7110
Sted	FEVÅG
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183483838
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235835
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 192
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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



APPROBASJON

Sak 77/68 SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE - INGVALD STALLVIK.

Ingvald Stallvik, Fevåg, søker bygningsrådet om byggetillatelse for garasje på eiendommen, "Strandheim" i Fevåg. Garasjen blir på 30 m², og plasseres 12,5 m fra fylkesveg. Avstand fra nabogrense er 4 m, og til nærmeste bebyggelse, 11 m.

Innstilling:

Søknaden innvilges under forutsetning av at bygningslov og vedtekter overholdes.

Bygningsrådets vedtak:

Innstillingen vedtas enstemmig.

RISSA BYGNINGSRÅD, Rissa, 2. sept. 1968.

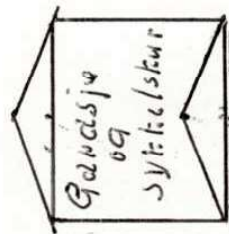
Leif Gulbjørnrud
bygn.sjef

Nabogir.

Strandheim
G. nr. 74, br. nr. 156
(140)



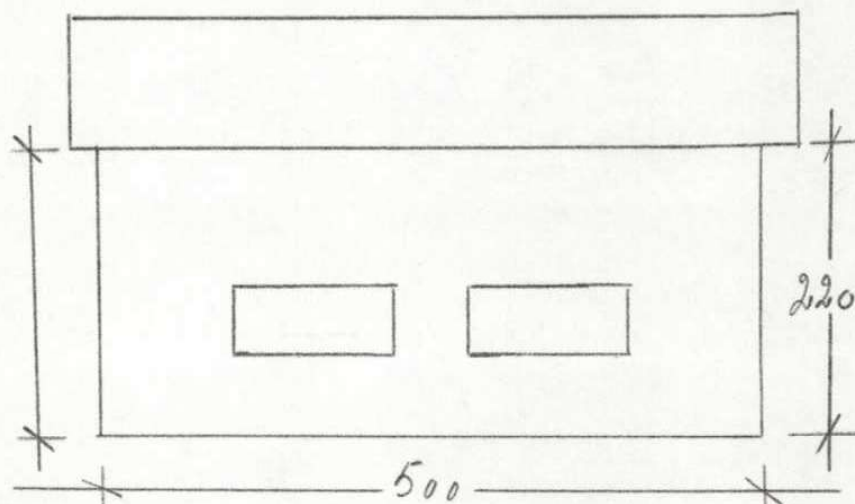
Nabogir.
59 m



Nabogir.
48 m

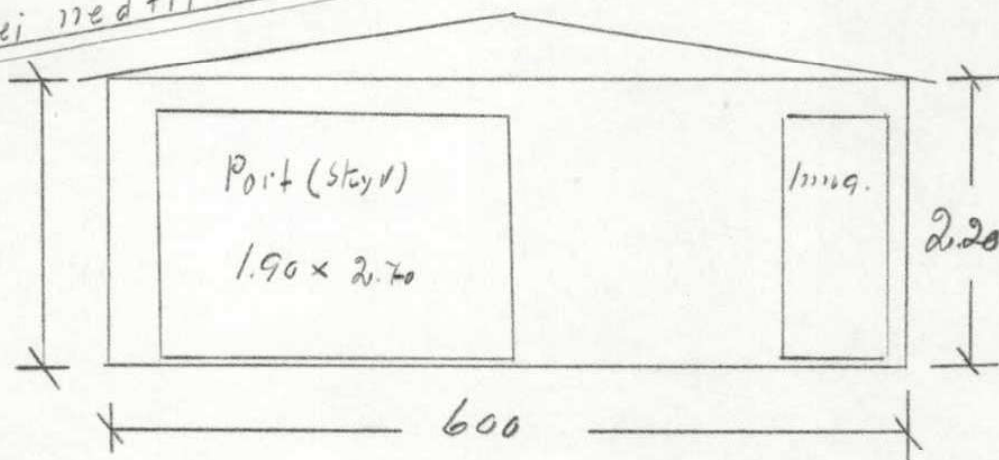
125 m

Veier til Fvågsjøen



Fasade, set fra leien

Fra riktsvei ned til Ferðagjóren





Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/140/156/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

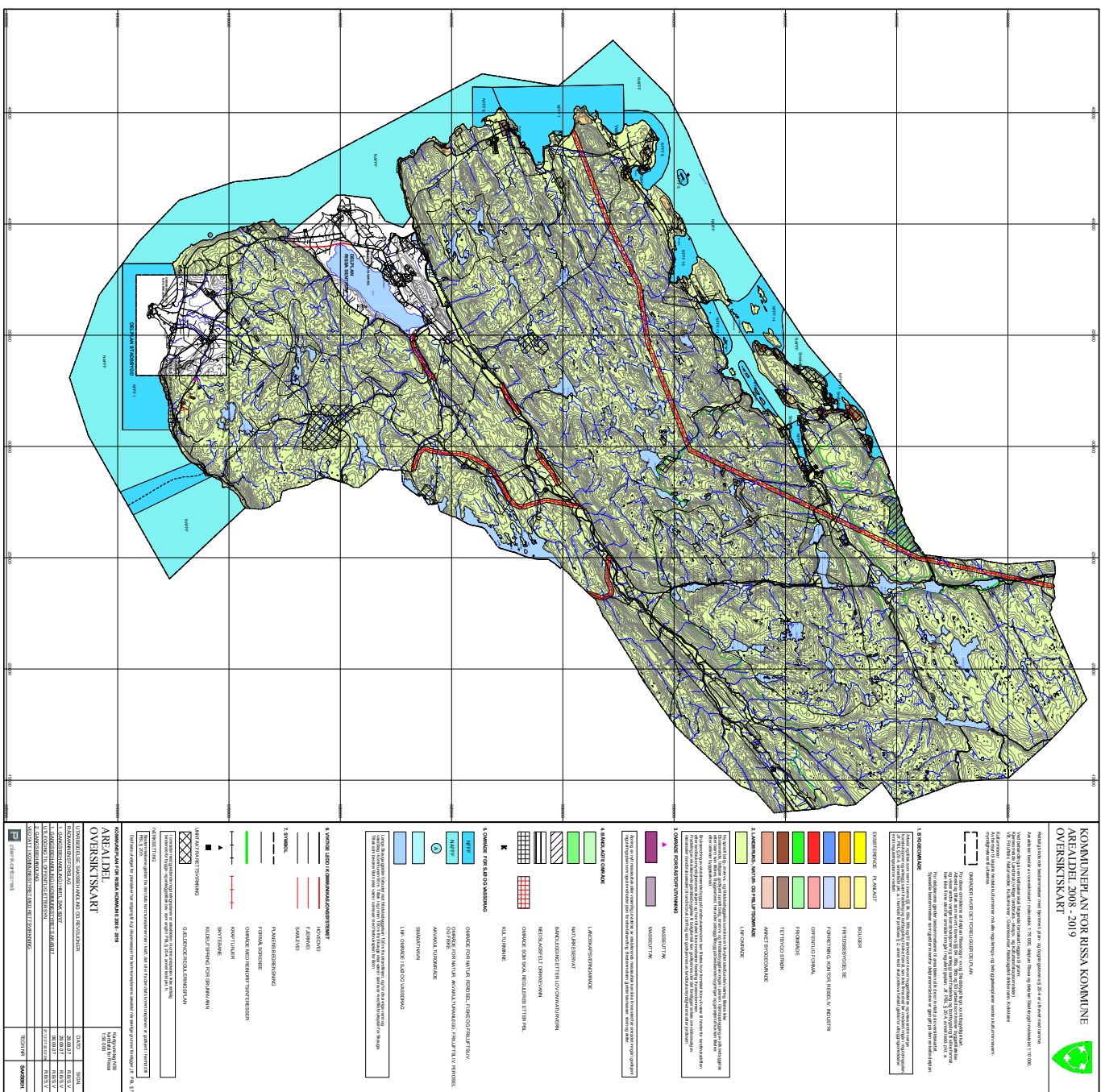
..... Punktfeste



Dato: 6.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Fevågsgjøl 50
7110 FEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@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