

**aktiv.**



Nordfjordveien 210, 7114 RÅKVÅG

**Innholdsrik fritidseiendom i  
naturskjønne omgivelser |  
Nausttomt | Stor terrasse | Fine  
uteområder med gode solforhold**



Eiendomsmegler

## Thomas Lerstadgrind

**Mobil** 476 32 249

**E-post** thomas.lerstadgrind@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 390 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 36 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 426 140,-
<b>Selger:</b>	Tormod Hønnåshagen
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1946
<b>BRA-i/BRA Total</b>	88/88 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1102 kvm
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 172, bnr. 31 Gnr. 172, bnr. 120
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710260160

# Velkommen til Nordfjordveien 210!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Nordfjordveien 210 - en innholdsrik fritidseiendom over to plan med herlige ute- og nærområder. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser og har utsikt utover Nordvika/Nordfjorden. Det tar kun få minutter med bil eller sykkel inn til Råkvåg sentrum, her finner du dagligvarebutikk, restauranter, småbåthavn og masse arrangementer på sommeren!

Verdt å merke seg:

- Fire soverom
- Småbåthavn like ved
- Stor terrasse på ca. 50m<sup>2</sup>
- Boligen har kjeller, 1. etasje og loft
- Peis i stuen som setter stemningen
- Egen nausttomt som følger med i handelen
- Nydelig uteområde med bålpanne og fantastisk utsikt
- Naturskjønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Nabolagsprofil .....	42
Egenerklæring .....	44
Tilstandsrapport .....	51
Energiattest .....	77
Byggetegninger .....	84
Tillatelse til byggearbeid .....	88
Matrikelbrev .....	89
Situasjonskart .....	94
Reguleringsbestemmelser .....	96
Budskjema .....	104

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 50 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 45 kvm - Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

2. etasje: BRA-i: 43 kvm - Trapperom og tre soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 50 kvm - Terrasse.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 110 m<sup>2</sup>.

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

### KJELLER

GUA: 20 kvm - To lagerrom og kryperom (ikke målbart grunnet takhøyde under 190 cm)

ALH: 20 kvm

### LOFT

GUA: 45 kvm - Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde

ALH: 2 kvm

### 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). Arealene i kjeller er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde og er opplyst som ALH (kryprom er ikke medregnet)

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1102 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiendomsgrensene er opplyst av kommunen til å være lite nøyaktige. Det tas forbehold om at oppgitt tomteareal kan avvike fra faktisk areal ved en eventuell senere oppmåling. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende matrikkelkart og eventuelt kontakte kommunen for nærmere informasjon.

Det medfølger tomt med naust noen få minutter fra eiendommen.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i naturskjønne og rolige omgivelser i Råkvåg, et sjarmerende kystsamfunn på Fosenhalvøya. Området er kjent for sin idylliske beliggenhet ved Trondheimsfjorden, med nærhet til sjø, båtliv og flotte turmuligheter i skog og mark.

Fra eiendommen er det kort avstand til Råkvåg sentrum, hvor man finner dagligvarebutikk, småbåthavn og et aktivt lokalmiljø. Området byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt, med både fiske, padling og fjellturer i umiddelbar nærhet.

For pendlere er det forbindelse til større tettsteder som Åfjord og Brekstad, samt videre til Trondheim via ferge og vei. Eiendommen har dermed en landlig, men samtidig tilgjengelig beliggenhet.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Dalum

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Takstmann Joachim Dalum informerer om følgende byggemåte: Fritidsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 1996

- Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv med med varmekabler. Fall mot sluk. Membran. Vinyl gulv og baderoms plater på vegg.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt ble skiftet nytt

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Uthuset har flere lekkasjer og råteskader.

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

- Svar: 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?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2008

- Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny takvinkel på takoppløft. Lagt nytt undertak og dekratak. Ny bordkledning og vinduer. (ikke nytt vindu på baderom). Det ble også gjort en liten fasadeendring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Sprekk i muren. Fikk pålegg om utbedring.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2020

- Firmanavn: TRØNDELAG PIPESENTER AS

- Beskrivelse av arbeidet: Utbedre ved å senke ned stabile stålrør i skorsteinen

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

eiere?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2008

- Beskrivelse av arbeidet: Installerte nye kabler og elektriske komponenter. Monterte nytt sikringsskap, koblet sikringer og vern.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Tilbygg til inngangsparti, ny takvinkel på takoppløftet, mindre fasadeendring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Tillatelse av byggearbeid gitt i brev av Rissa Kommune (nå Indre fosen kommune) 10.06.2008. Saksnr.:2008/3766.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Lekkasje fra taket og råte

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: I forbindelse med veien som har adkomst til sjøtomta er det dannet et vei og båtlag. Innerråksjøen vei- og båtlag.

### **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 - TAKTEKKING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

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

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

OPPSUMMERING: Det registreres mose på takflater, noe som over tid vil bidra til at levetiden reduseres. TG-2 grunnet mose på taket med påfølgende redusert levetid.

ANBEFALTE TILTAK: Takflater bør rengjøres, videre anbefales en fullstendig inspeksjon av taket utført under tilfredsstillende sikkerhetsforhold.

#### TG 2 - NEDLØP OG BESLAG

KOMMENTAR: Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

OPPSUMMERING: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Nedløp er stedvis avsluttet ved terrasse/bakken. Dette vil gi en økt fuktbelastning på Terrasse/grunnmur/drenering og det vil påfølgende være risiko for skader. Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### TG 2 - VINDUER 2

KOMMENTAR: Eldre vinduer med 2-lags glass opplyses og være fra ca 1995.

OPPSUMMERING: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

ANBEFALTE TILTAK: Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, 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 grunnet overnevnte avvik og alder på isolerglass.

#### TG 2 - DØRER

KOMMENTAR: Bygningen har malt hovedytterdør ( 2008) og malt balkongdør i tre

(1995).

OPPSUMMERING: Terrassedøren fra 1995 framstår med høy utvendig slitasjegrad. TG-2 grunnet påviste forhold ved terrassedør.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og påvist slitasje er det påregnelig med en utskiftning, men inntil en utskiftning foreligger må døren tilegnes jevnlig vedlikehold og observasjoner. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

#### TG 2 - UTVENDIGE TRAPPER

KOMMENTAR: Utvendig er det etablert en trapp i tre som følger terrenget. Trappen vurderes og fyller sin funksjon, men det gjøres oppmerksom på at trappen ligger rett på bakken og er utsatt for en høy fuktbelastning og det vil være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

OPPSUMMERING: TG-2 settes som følger av trappen ligger direkte på bakken uten fuktsikring med økt risiko for skader.

ANBEFALTE TILTAK: Jevnlig ettersyn anbefales. Behov for tiltak vurderes fortløpende, men er påregnelig.

#### TG 2 - PIPE OG ILDSTED

KOMMENTAR: Boligen har mursteinspipe. Eier opplyser at det er etablert nytt røykrør i pipa, men dette er ikke dokumentert.

OPPSUMMERING: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det registreres stedvis riss i pipens overflate, men det er ikke kjent om disse er gjennomgående. Videre foreligger det avvik i siste tilsyn fra brann/feievesen vedrørende tildekt pipe på loftet (1 side). De påviste avvik vil være ivarettatt ved nytt innvendig røykrør som opplyst, men dette er ikke dokumentert. Slike installasjoner skal ha ferdigattest fra kommunen.

ANBEFALTE TILTAK: Innhent dokumentasjon/ferdigattest som bekrefter at nytt røykrør er montert iht forskrifter. Om dette ikke lar seg gjøre anbefales en ny kontroll av pipe/ildsted utført av brann/feievesen som kan vurdere behov for tiltak.

#### TG 2 - KRYPKJELLER

KOMMENTAR: Bygningen har krypkjeller under deler av boligen.

OPPSUMMERING: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Fuktmåling oppunder bjelkelag viser et fuktinnhold i treverket på 19,7 vektprosent, noe som er i risikozonen for utvikling av sopp/råteskader. TG-2 grunnet påviste avvik og målte fuktverdier.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Det bør etableres fuktsperre på bakken slik at fuktighet fra bakken ikke kommer opp i rommet. Dette kombinert med god utlufting kan være tilstrekkelig, men dette kan ikke bekreftes før arealet er observert over tid etter at fuktsperren er etablert. Tiltak vurderes fortløpende.

ETASJE > BAD

TG 2 - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

KOMMENTAR: Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

OPPSUMMERING: Det anmerkes varierende glipper i skjøret mellom veggplater, videre er det ikke benyttet bunnskinne under platene slik det gjøres i dag. Påviste avvik vil kunne medføre skader som følger av utilsiktet fuktinntrekk i platene. TG-2 grunnet påviste forhold.

ANBEFALTE TILTAK: Rommet bør oppgraderes. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at an eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

TG 2 - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det registreres ujevne glipper i plateskjøter på vegger som over tid kan medføre fuktintrekk i veggene og påfølgende skader da platene utgjør tettesjiktet på vegger. TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt at tettesjiktet har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i lader på tettesjikt og påviste avvik vil en oppgradering av rommet være anbefalt. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at an eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

TG 2 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Det er naturlig ventilering.

OPPSUMMERING: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

ANBEFALTE TILTAK: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

#### TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

OPPSUMMERING: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Videre anmerkes det at innfestingen av vannrør i kjeller/kryprom framstår som ufagmessig med risiko for slag i rørene som over tid kan medføre skader. TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

OPPSUMMERING: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Videre anmerkes det at innfestingen av vannrør i kjeller/kryprom framstår som ufagmessig med risiko for slag i rørene som over tid kan medføre skader. TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

#### TG 2 - VARMTVANNSTANK

KOMMENTAR: Varmtvannstanken er fra 1996 og er på 100liter.

OPPSUMMERING: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det registreres ingen synlige symptom på svikt, men det anmerkes at varmtvannsberederen har nådd en høy alder og har usikker restlevetid. TG-2 er satt som følger av oppnådd alder (over 20 år) og ukjent restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### TG 2 - GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

KOMMENTAR: Bygningen har betonggrunnmur. Deler av grunnmuren er av naturstein.

OPPSUMMERING: Det registreres sprekker/riss og avskaling i utvendig pusset grunnmur. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. TG-2 grunnet påviste avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen nøye over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

#### TG 2 - FORSTØTNINGSMURER

KOMMENTAR: Forstøtningsmurer er av naturstein.

OPPSUMMERING: Det anmerkes skjevheter i muren, men det er ukjent om dette er stabilt eller under utvikling. For og avdekke om forholdet er under utvikling må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor den rapportens mandat og ikke er utført.

TG-2 grunnet påviste skjevheter.

ANBEFALTE TILTAK: Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen nøye over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

#### TG 2 - TERRENGFORHOLD

KOMMENTAR: Boligen er plassert på toppen av en høyde og har i hovedsak fall bort fra bygget. Terrenget på langsiden bort fra veien er stedvis noe flatt og det vil være risiko for vannansamlinger som vil gi en økt fukt belastning på grunnmur/drenering.

OPPSUMMERING: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. TG-2 grunnet påviste avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### TG 2 - UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

KOMMENTAR: Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og privat avløp. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendige vann og avløpsrør ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for kontroll. Kontrollen er uforbeholdent basert på alder og opplysninger gitt av eier. TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

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

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - VINDUER 3

KOMMENTAR: Kjellervindu med koblet glass.

OPPSUMMERING: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Kjellervinduet fremstår med skader og må byttes. TG-3 grunnet skader.

ANBEFALTE TILTAK: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

TG 3 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra stuen på hovedplanet samt direkte fra bakkeplan.

OPPSUMMERING: Bærende konstruksjon er ført ned til bakken og det registreres høyt fuktinnhold og begynnende råteskader i søylene. Dette vil over tid kunne føre til svikt/kollaps om det ikke utbedres. TG-3 settes grunnet påvist råte i bærende søyler under terrassen.

ANBEFALTE TILTAK: Det må gjennomføres tiltak slik at bærende søyler ikke suger fukt fra bakken. Søyler med råte bør byttes.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 20 000 - 100 000,-

TG 3 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

OPPSUMMERING: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved bruk av nivelleringslaser registreres et høyde avvik på over 30mm på stue/kjøkkenen i 1. etg. Videre registreres de samme avvik på loftet. Registrerte skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG-3 settes som følger av målte skjevheter og

standardens krav til godkjente måleavvik.

**ANBEFALTE TILTAK:** Forholdet bør observeres jevnlig for og kunne bekrefte/avkrefte om forholdet er stabilt eller under utvikling. Tiltak vurderes fortløpende. Det gjøres oppmerksom på avretting av gulvet vil være påregnelig dersom gulvet engang skal legges om.

**KOSTNADSESTIMAT:** Kr. 20 000 - 100 000,-

#### TG 3 - ROM UNDER TERRENG

**KOMMENTAR:** Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og det er synlige skader i Trepanel.

**OPPSUMMERING:** Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Rommet med bereder er kled med panel på vegger og det er synlige skader i treverket. Årsak vurderes og være fuktinntrengning fra utsiden som følger av kapillært opptrekk fra grunnen kombinert med redusert effekt i dreneringen. TG-3 er satt som følger av synlige skader.

**ANBEFALTE TILTAK:** Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Deretter anbefales det å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med drenering på utsiden og videre bruk av underetasjen vil være avgjørende for valg av tiltak.

**KOSTNADSESTIMAT:** Kostnadsestimat omfatter kun riving/fjerning av treverk. Kr. 20 000 - 100 000,-

#### TG 3 - OVERFLATER GULV

**KOMMENTAR:** Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

**OPPSUMMERING:** Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Dette vil medføre at lekkajsevann utenfor dusjen

ledes ut av rommet via døren med påfølgende skadepotensialet. TG-3 grunnet påvist avvik i vannsikkerheten.

**ANBEFALTE TILTAK:** Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Diskløsningen bør erstattes slik at sluket ikke avgrenses. Etablering av dusjkabinett som anbefalt under flere punkter i denne rapporten vil løse problemet.

**KOSTNADSESTIMAT:** Prisestimat gjelder etablering av dusjkabinett. Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - AVTREKK

**KOMMENTAR:** Det er ingen ventilering fra kjøkken.

**OPPSUMMERING:** Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kjøkken. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

**ANBEFALTE TILTAK:** Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. TG-3 grunnet manglede forsert avtrekk

**KOSTNADSESTIMAT:** Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - FUKTSIKRING OG DRENERING

**KOMMENTAR:** Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Boligens drenering opplyses og være fra byggeåret. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt grunnmur/fundament slik det utføres i dag. Det antas at boligen kun dreneres via naturlig fall på terrenget, men dette er ikke bekreftet og bør undersøkes nærmere.

**OPPSUMMERING:** Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Med bakgrunn i de påviste skader i kjelleren har ikke dreneringen tilstrekkelig effekt. TG-3 er derfor valgt.

**ANBEFALTE TILTAK:** Det bør sees på tiltak for og bedre dreneringen rundt boligen. hvilke tiltak som er tilstrekkelige er vanskelig og si noe om og må sees i sammenheng med bruken av kjeller. Det anbefales i første omgang å renske kjelleren for treverk, videre må det opprettholdes god ventilering en periode for og se om dette er tilstrekkelig. Videre tiltak vurderes deretter, men det kan ikke utelukkes behov for ny drenering. Det gjøres oppmerksom på at en redrenering ikke nødvendigvis vil få bukt med problematikkk knyttet til fukt opptrekk fra grunnen. kostnadsestimat gjelder tiltak i

kjeller som også er medtatt under pkt "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at ytterligere tiltak vil kunne utgjøre en betraktelig økning i kostnader.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

### **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**

Parkerering skjer på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring, polisenummer 84005064

### **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 OG ALH**

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

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

#### FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### AVVIK FRA TRØNDELAG BRANN- OG REDGNINGSTJENESTE

Skorstein innkledd med 1 side i 2.etg.

## Energi

### Oppvarming

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 390 000

### Omkostninger kjøper

1 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

34 750 (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))

---

36 140 (Omkostninger totalt)

53 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 426 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 443 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 445 840 (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 10 337 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

#### **INDRE FOSEN KOMMUNE**

Til Indre Fosen kommune betales det Kr. 8 396,- per år for vann, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Vann: Kr. 6 568,-
- Branntilsyn, feiing: Kr. 630,-
- Eiendomsskatt: Kr. 1 198,-

Beløpet fordeles over fire terminer per år og kan variere fra en termin til en annen.

#### **FOSEN RENOVASJON IKS**

Til Fosen Renovasjon IKS betales det Kr. 1 941,- per år for slam og renovasjon som fordeles som følger:

- Hytterrenovasjon container: Kr. 1 879,-
- Kommunal andel renov.: Kr. 62,-

Beløpet fordeles over fire terminer per år og kan variere fra en termin til en annen.

Det er septiktank tilkoblet eiendommen, denne må tømmes på egen regning ved behov.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 307 009 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 228 036 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

#### **FORMUESVERDI PRIMÆR TILLEGGSSAREAL**

Kr. 6 600,-

#### **FORMUESVERDI SEKUNDÆR TILLEGGSSAREAL**

Kr. 26 400,-

#### **FORMUESVERDI PRIMÆR ÅR**

2024

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 1 050

### **Velforening**

#### **INNERRÅKSJØEN VEI- OG BÅTLAG**

Veilaget har som ansvar å drifte den private veien til nausttomten. Årlig veikontigent er på Kr. 1000,- og båtoppsett er Kr. 50,- pr. år. Det kommer også strø og brøyteutgifter,

ifølge fullmektig var denne utgiften på Kr. 469,- i fjor.

Regnskap for veilaget kan ses i salgsoppgaven.

### **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 172, bruksnummer 31 i Indre Fosen kommune. Gårdsnummer 172, bruksnummer 120 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:

5054/172/31:

HEFTELSER

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

5054/172/120:

HEFTELSER

Det er ingen tinglyste heftelser som følger eiendommen

RETTIGHETER

13.02.2004 Dokumentnr: 1013 Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:172 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:172 Bnr:51

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av boligen.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med tilleggsbygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger tillatelse til byggearbeid datert 10.06.2008 tiltaket gjelder tilbygg inngangsparti, ny takvinkel på takoppløft og mindre fasadeendring.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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.

#### AVVIK

Takstmann opplyser om:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

#### ANBEFALTE TILTAK:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat vei.

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

##### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2010-2021, datert 23.09.2010. Boligen ligger i et område med arealformål område som skal reguleres etter PBL. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

## REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Råkstad hyttefelt med planID R617, datert 21.06.2005. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

## PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PLANID: 2018002

PLANNAVN: Kommuneplanens arealdel 2025-2036

HENSIKT: Hensikten er å gi en forutsigbar utnyttelse av arealene. Planen erstatter tidligere kommuneplaner for gamle Rissa, Leksvik og Verran kommuner, samt fem kommunedelplaner.

Planforslaget innebærer blant annet:

- Oppdatering av arealformål etter planvask hvor 34 eldre reguleringsplaner er opphevet.
- Tilbakeføring av ca. 490 daa dyrkajord og ca. 560 daa myr tidligere avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Dette i tillegg til arealer tilbakeført gjennom planvask.
- Fokus på ivaretagelse av samfunnssikkerhet, naturmangfold, drikkevann, kulturminner og -miljø ved lokalisering av nye byggeområder.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

## RELATERTE PLANER

Det eksisterer følgende planforslag som er i nærheten av eiendommen:

PLANNAVN: Detaljregulering Småvikern gbnr 172/3 m.fl.

PLANID: 2021004

HENSIKT: Området skal utvikles og det skal bygges et større hyttefelt i nærheten.

## 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 meglere 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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen ligger i nærheten av, og delvis på, et registrert arkeologisk kulturminne (bosetnings /aktivitetsområde fra steinalderen) jf. Kulturminnesøk, kulturminne-ID 91177, med vernestatus automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det følger av dette at kulturminnet er varig vernet, og at det gjelder en sikringssone på minimum 5 meter rundt kulturminnet der tiltak som graving, terrenginngrep mv. normalt ikke er tillatt uten samtykke fra kulturminnemyndighetene. Interessenter må være oppmerksomme på at tiltak i nærheten kan kreve avklaring/undersøkelser hos kommunen/fylkeskommunen (kulturminneforvaltningen), og at dette kan medføre restriksjoner eller kostnader. Kjøper oppfordres til selv å undersøke gjeldende begrensninger og eventuelle krav til arkeologiske registreringer før budgivning.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 17 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til Kr. 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 30 312,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026

















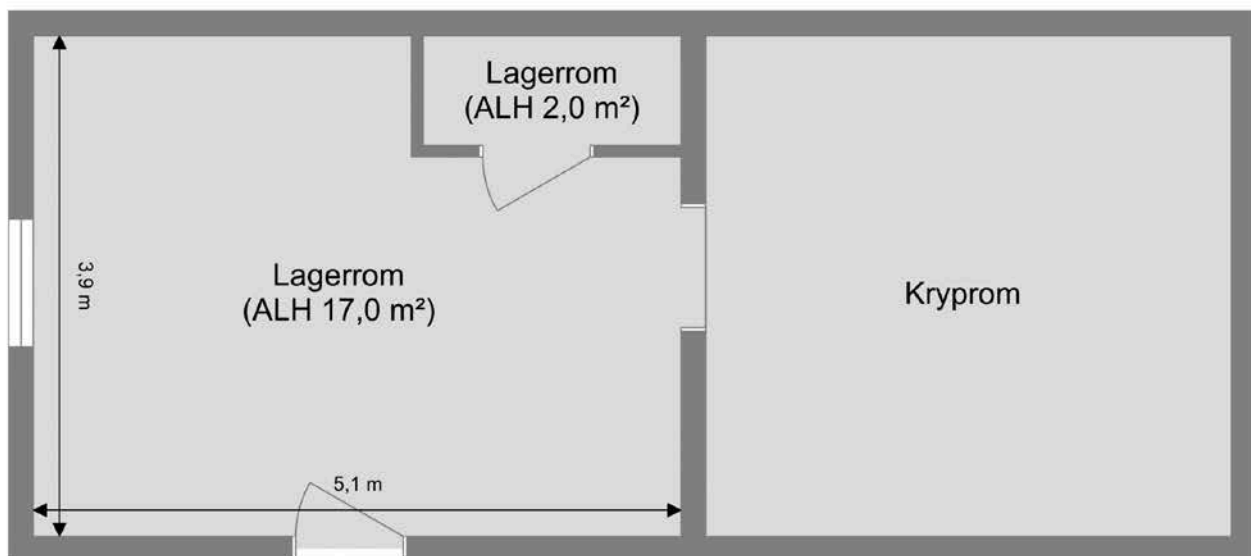






## Nordfjordveien 210

### Kjeller



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

# Nordfjordveien 210

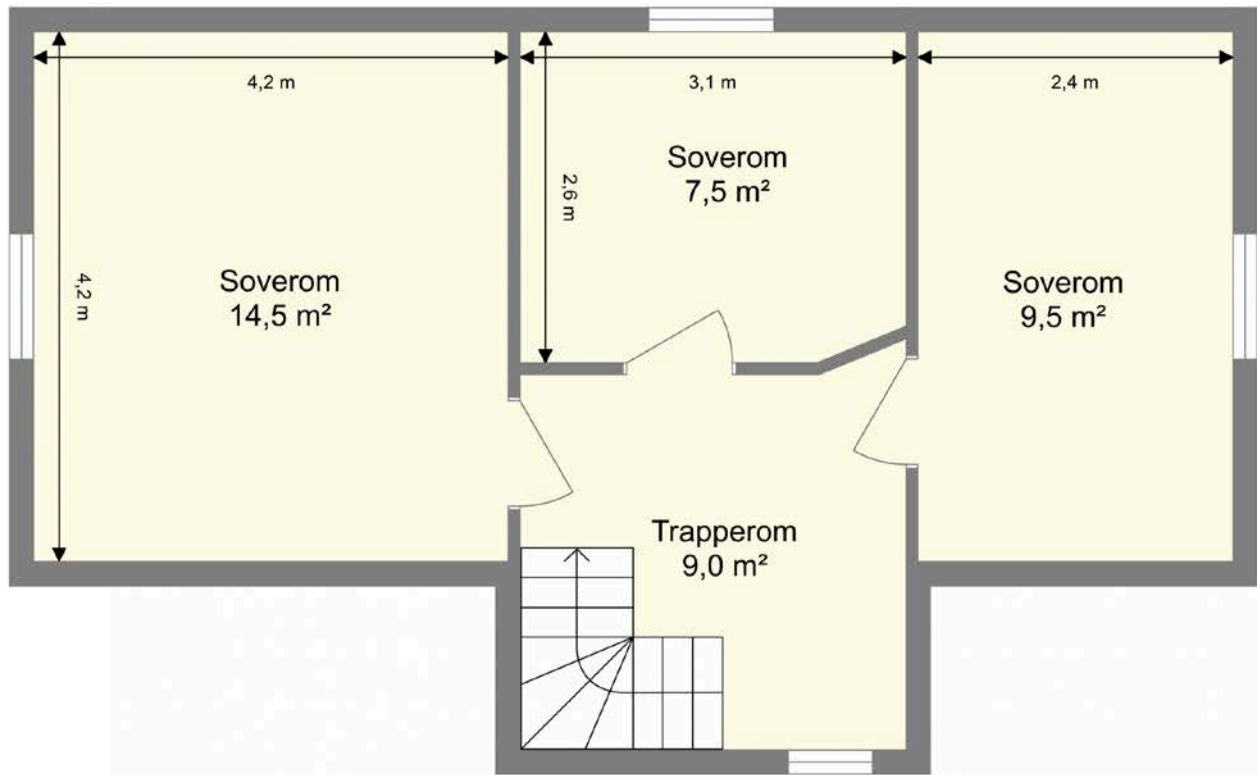
## 1. Etasje



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

# Nordfjordveien 210

## Loft



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

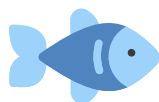
# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Nordfjordveien 210

## Avstand til sjø

151 m



## Offentlig transport

✈ Ørland lufthavn 53 min 🚗

🚍 Råkstad 2 min 🚶  
Linje 350 0.2 km

## Avstand til byer

Brekstad 49 min 🚗

Trondheim 2 t 16 min 🚗

## Havner i området

- Råkvågen Brygger  
Matvarer



## Aktiviteter

Bjørkvik Camping 6 min 🚗

## Sport

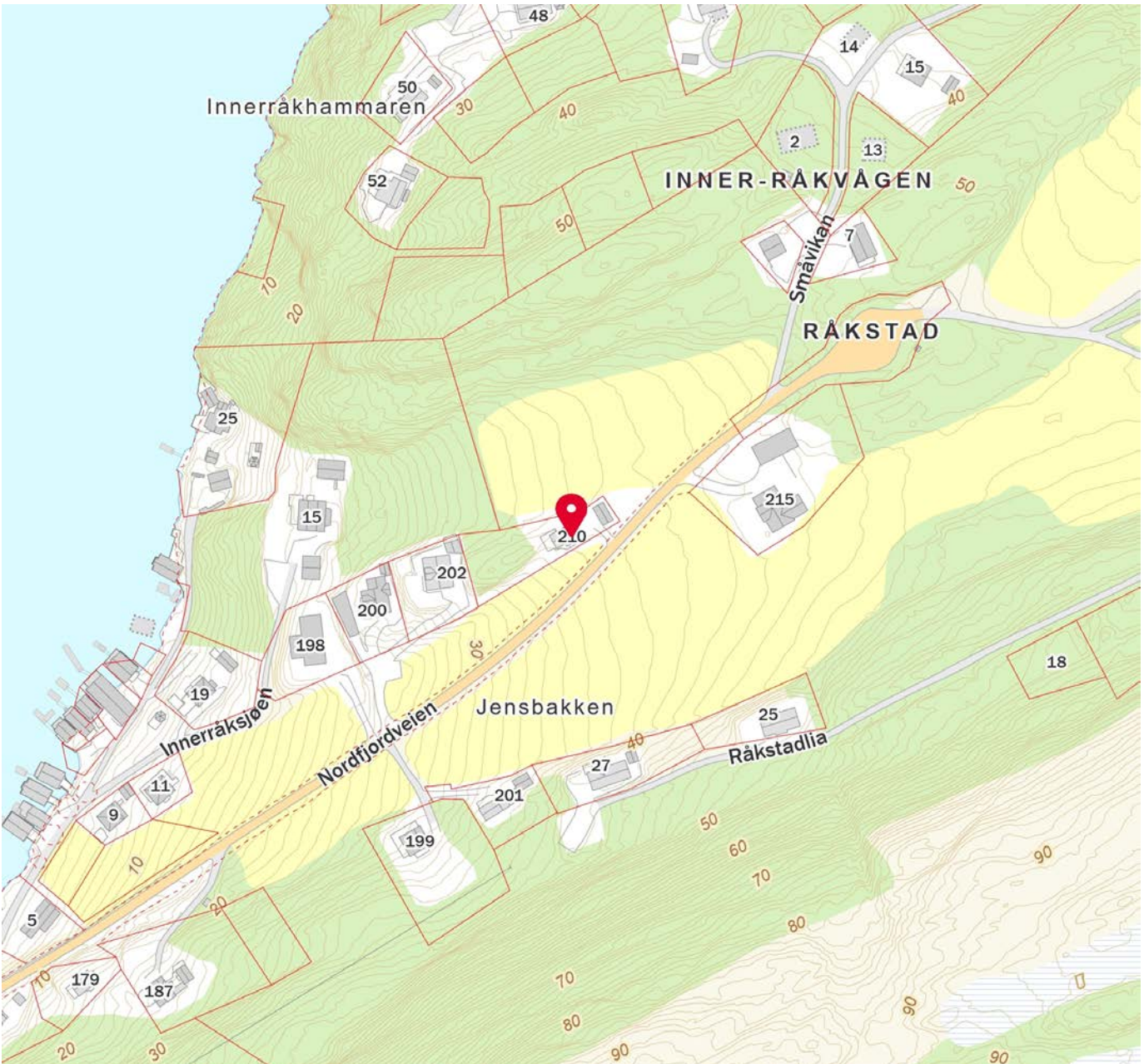
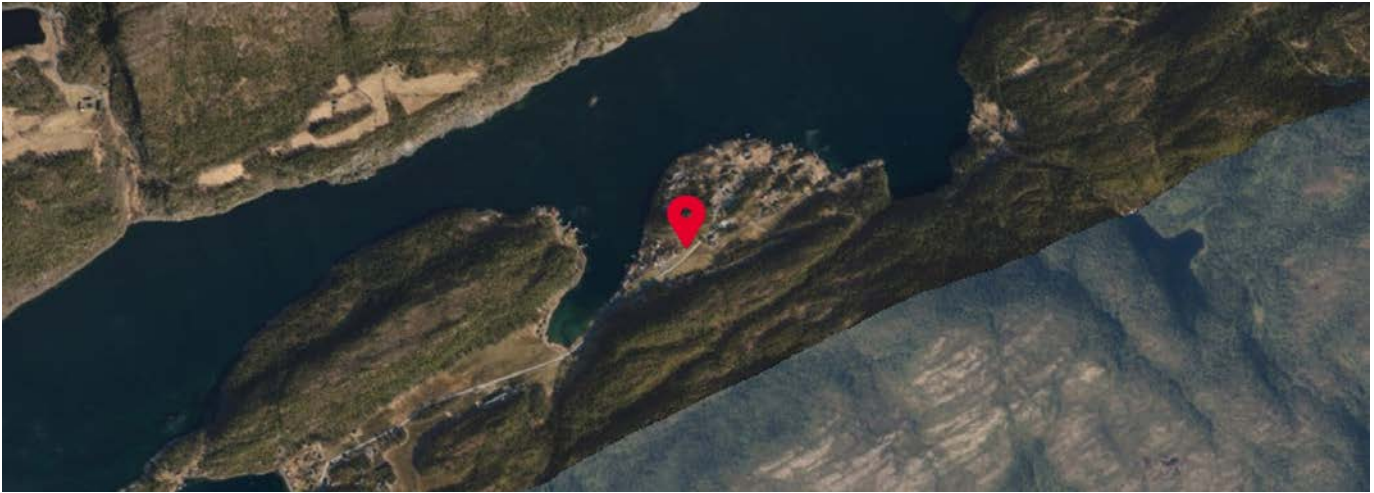
⚽ Råkvåg stadion - grasbane 4 min 🚗  
Fotball 2.5 km


⚽ Mælan skole 7 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 5.9 km

## Dagligvare

Coop Marked Råkvåg 4 min 🚗  
Post i butikk 2.6 km

Joker Husbysjøen 7 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 6.1 km



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Grethe Hønnåshagen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordfjordveien 210

7114 Råkvåg

5054-172/31/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?:** 1996

**Beskrivelse av arbeidet:** Støpt gulv med med varmekabler. Fall mot sluk. Membran. Vinyl gulv og baderoms plater på vegg.

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

♦ **Ja**

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

Alt ble skiftet nytt

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Uthuset har flere lekkasjer og råteskader.

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

♦ **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?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd ny takvinkel på takoppløft. Lagt nytt undertak og deccratk. Ny bordkledning og vinduer. (ikke nytt vindu på baderom). Det ble også gjort en liten fasadeendring

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Sprekk i muren. Fikk pålegg om utbedring.

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

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** TRØNDELAG PIPESENTER AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedre ved å senke ned stabile stålrør i skorsteinen

---

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**

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Installerte nye kabler og elektriske komponenter. Monterte nytt sikringskap, koblet sikringer og vern.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

Tilbygg til inngangsparti, ny takvinkel på takoppløftet, mindre fasadeendring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Tillatelse av byggearbeid gitt i brev av Rissa Kommune (nå Indre fosen kommune) 10.06.2008. Saksnr.:2008 /3766.

---

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 brukstillatelse 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**

Lekkasje fra taket og råte

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?

♦ **Ja**

I forbindelse med veien som har adkomst til sjøtomta er det dannet et vei og båtlag. Innerråksjøen vei- og båtlag.

---



## 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.

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordfjordveien 210 , 7114 RÅKVÅG

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 172, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21613-1196

Referansenummer: NO1828

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



#### Rapportansvarlig

*Joachim H. Dalum*

Joachim Dalum

jd@tft.no

958 42 952



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1946

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen framstår uten synlige skader eller slitasje utover normal aldrings slitasje.

Tek konstruksjon i tre fra byggeåret. Det opplyses at det er foretatt en endring av konstruksjonen i 2008 hvor taket på utbygget ble endret.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2008 framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Bygningen har malt hovedytterdør (2008) og malt balkongdør i tre (1995).

Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra stuen på hovedplanet samt direkte fra bakkeplan.

Utvendig er det etablert en trapp i tre som følger terrenget. Trappen vurderes og fyller sin funksjon, men det gjøres oppmerksom på at trappen ligger rett på bakken og er utsatt for en høy fuktbelastning og det vil være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder.

Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Pipa er oppgradert med nytt innvendig røyrør i 2020. Dokumentert med ferdigattest

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og det er synlige skader i Trepanel.

Bygningen har krypkjeller under deler av boligen.

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

Innvendige dører framstår uten synlige skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Udokumentert våtrom fra ca 1995. Grunnet rommets alder og påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Inntil en oppgradering foreligger og som et forebyggende tiltak anbefales installert et tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Videre anbefales det og tilegne rommet en forsiktig bruk samt jevnlig kontroll av overflater for og avdekke en eventuell negativ utvikling.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det ble ikke påvist synlige symptomer på at ventileringen ikke er tilfredsstillende utifra krav på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken er fra 1996 og er på 100liter.

Udokumentert anlegg med ukjent alder.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligens drenering opplyses og være fra byggeåret. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt grunnmur/fundament slik det utføres i dag. Det antas at boligen kun dreneres via naturlig fall på terrenget, men dette er ikke bekreftet og bør undersøkes nærmere. Bygningen har betonggrunnmur. Deler av grunnmuren er av naturstein.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Boligen er plassert på toppen av en høyde og har i hovedsak fall bort fra bygget. Terrenget på langsiden bort fra veien er stedvis noe flatt og det vil være risiko for vannansamlinger som vil gi en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og privat avløp. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier. Septiktanken er av ukjent type og alder. tanken ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i at tanken ikke er tilgjengelig samt at alder er ukjent er den ikke vurdert nærmere av undertegnede og TG-IU er valgt som tilstandsgrad. Dersom fullforvisshet vedrørende tilstand ønskes anbefales en ytterligere kontroll av tanken utført av fagfolk.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

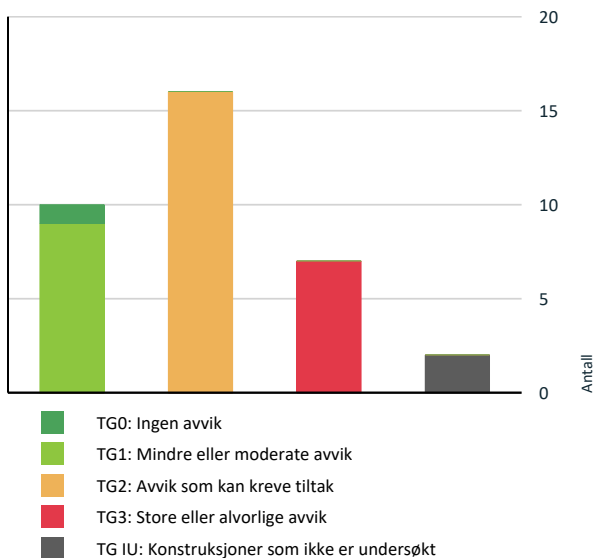
## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse. For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

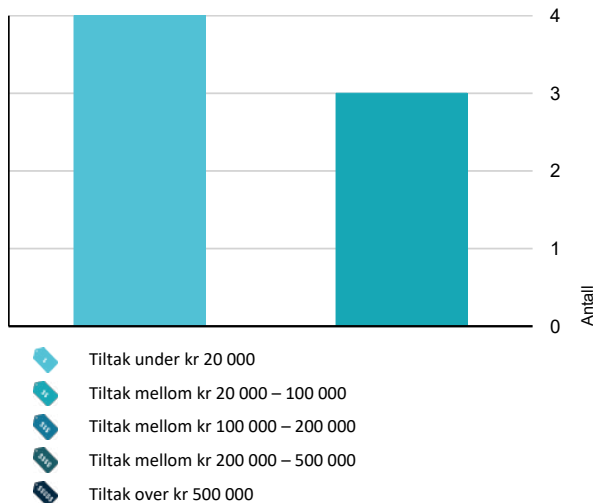
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 endring i målinger.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Det gjøres oppmerksom på at det ved uhell ble punktert et vannrør i forbindelse med hulltaking mot badet. Forholdet er utbedret av godkjent rørlegger på bestilling fra undertegnede.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer 3 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1946

### Kommentar

I følge eier.

### Anvendelse

#### Standard

Fritidsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

#### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2008

Ombygging

Fra egenerklæring:

Bygd ny takvinkel på takoppløft. Lagt nytt undertak og dechratak. Ny bordkledning og vinduer. (ikke nytt vindu på badetrom). Det ble også gjort en liten fasadeendring

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mose på takflater, noe som over tid vil bidra til at levetiden reduseres.

TG-2 grunnet mose på taket med påfølgende redusert levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takflater bør rengjøres, videre anbefales en fullstendig inspeksjon av taket utført under tilfredsstillende sikkerhetsforhold

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er stedvis avsluttet ved terrasse/bakken. Dette vil gi en økt fuktbelastning på Terrasse/grunnmur/drenering og det vil påfølgende være risiko for skader.

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen framstår uten synlige skader eller slitasje utover normal aldringslitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Tek konstruksjon i tre fra byggeåret. Det opplyses at det er foretatt en endring av konstruksjonen i 2008 hvor taket på utbygget ble endret.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen synlig symptomer på svikt eller kondens problematikk, men det gjøres oppmerksom på at dette er og anse som en risiko konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen. Med bakgrunn i at kontrollen er begrenset kan det ikke utelukkes skjulte skader.

TG-2 er satt grunnet udokumentert konstruksjon, med manglende mulighet for kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konstruksjonen krever jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Behov for tiltak vurderes fortløpende

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2008 framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## TG 2 Vinduer 2

### Beskrivelse

Eldre vinduer med 2-lags glass opplyses og være fra ca 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, 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 grunnet overnevnte avvik og alder på isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene vurderes og kunne fungere framover inntil en utskifting foreligger dersom de tilegnes jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid. Videre må vinduene observeres jevnlig slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

## TG 3 Vinduer 3

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

kjellervindu med koblet glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduet fremstår med skader og må byttes.

TG-3 grunnet skader

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør ( 2008) og malt balkongdør i tre (1995).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren fra 1995 framstår med høy utvendig slitasjegrad.

TG-2 grunnet påviste forhold ved terrassedør

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder og påvist slitasje er det påregnelig med en utskiftning, men inntil en utskiftning foreligger må døren tilegnes jevnlig vedlikehold og observasjoner. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra stuen på hovedplanet samt direkte fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bærende konstruksjon er ført ned til bakken og det registreres høyt fuktinnhold og begynnende råteskader i søylene. Dette vil over tid kunne føre til svikt/kollaps om det ikke utbedres.

TG-3 settes grunnet påvist råte i bærende søyler under terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres tiltak slik at bærende søyler ikke suger fukt fra bakken.  
Søyler med råte bør byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig er det etablert en trapp i tre som følger terrenget. Trappen vurderes og fyller sin funksjon, men det gjøres oppmerksom på at trappen ligger rett på bakken og er utsatt for en høy fuktbelastning og det vil være påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG-2 settes som følger av trappen ligger direkte på bakken uten fuktsikring med økt risiko for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn anbefales. Behov for tiltak vurderes fortløpende, men er påregnelig.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved bruk av nivelleringslaser registreres et høyde avvik på over 30mm på stue/kjøkken i 1. etg. Videre registreres de samme avvik på loftet. Registrerte skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG-3 settes som følger av målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres jevnlig for og kunne bekrefte/avkrefte om forholdet er stabilt eller under utvikling. Tiltak vurderes fortløpende. Det gjøres oppmerksom på avretting av gulvet vil være påregnelig dersom gulvet engang skal legges om.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Pipa er oppgradert med nytt innvendig røyror i 2020. Dokumentert med ferdigattest

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og det er synlige skader i Trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Rommet med bereder er kled med panel på vegger og det er synlige skader i treverket. Årsak vurderes og være fuktinntrengning fra utsiden som følger av kapillært opptrekk fra grunnen kombinert med redusert effekt i dreneringen.

TG-3 er satt som følger av synlige skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing. Deretter anbefales det å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med drenering på utsiden og videre bruk av underetasjen vil være avgjørende for valg av tiltak.

Kostnadsestimat omfatter kun riving/fjerning av treverk

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under deler av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Fuktmåling oppunder bjelkelag viser et fuktinnhold i treverket på 19,7 vektprosent, noe som er i risikozonen for utvikling av sopp/råteskader.

TG-2 grunnet påviste avvik og målte fuktverdier.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres fuktsperre på bakken slik at fuktighet fra bakken ikke kommer opp i rommet. Dette kombinert med god utlufting kan være tilstrekkelig, men dette kan ikke bekrefte før arealet er observert over tid etter at fuktsperren er etablert. Tiltak vurderes fortløpende.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører framstår uten synlige skader eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra ca 1995 . Grunnet rommets alder og påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Inntil en oppgradering foreligger og som et forebyggende tiltak anbefales installert et tett dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk. Videre anbefales det og tilegne rommet en forsiktig bruk samt jevnlig kontroll av overflater for og avdekke en eventuell negativ utvikling.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes varierende glipper i skjøret mellom veggplater, videre er det ikke benyttet bunnskinne under platene slik det gjøres i dag. Påviste avvik vil kunne medføre skader som følger av utilsiktet fuktinntrekk i platene.

TG-2 grunnet påviste forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet bør oppgraderes. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at an eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

### ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Dette vil medføre at lekkasjevann utenfor dusjen ledes ut av rommet via døren med påfølgende skadepotensialet.

TG-3 grunnet påvist avvik i vannsikkerheten.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Diskløsningen bør erstattes slik at sluket ikke avgrenses. Etablering av dusjkabinett som anbefalt under flere punkter i denne rapporten vil løse problemet.

Prisestimat gjelder etablering av dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres ujevne glipper i plateskjøter på vegger som over tid kan medføre fuktintrekk i veggen og påfølgende skader da platene utgjør tettesjiktet på vegger

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt at tettesjiktet har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i lader på tettesjikt og påviste avvik vil en oppgradering av rommet være anbefalt. Inntil en oppgradering foreligger vurderes rommet og kunne fungere dersom det installeres et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk samt at det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at an eventuell negativ utvikling tidlig avdekkes og tiltak iverksettes deretter.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.  
TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke etablert forsert avtrekk fra kjøkken. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

TG-3 grunnet manglede forsert avtrekk

## Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Videre anmerkes det at innfestingen av vannrør i kjeller/kryprom framstår som ufagmessig med risiko for slag i rørene som over tid kan medføre skader.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser av vannledninger er fra ca 1995, men nøyaktig alder er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Videre anmerkes det at innfestingen av vannrør i kjeller/kryprom framstår som ufagmessig med risiko for slag i rørene som over tid kan medføre skader.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik samt alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det ble ikke påvist synlige symptomer på at ventileringen ikke er tilfredsstillende utifra krav på oppføringstidspunktet.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1996 og er på 100liter.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det registreres ingen synlige symptom på svikt, men det anmerkes at varmtvannsberederen har nådd en høy alder og har usikker restlevetid. TG-2 er satt som følger av oppnådd alder (over 20 år) og ukjent restlevetid.

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Udokumentert anlegg med ukjent alder.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Anlegget har ukjent historikk**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Anlegget har ukjent historikk, men det antas utafra at det er foretatt større arbeider i 2008 at elektrisk anlegg også en berørt av dette.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei i følge eier**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei i følge eier**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja El-anlegget har ukjent alder og framstår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes feil på anlegget. Det anbefales derfor at anlegget kontrolleres av en registrert og godkjent elektroforetaksvirksomhet som kan vurdere behov for tiltak på anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Boligens drenering opplyses og være fra byggeåret. Det er ukjent om det er etablert drenering rundt grunnmur/fundament slik det utføres i dag. Det antas at boligen kun dreneres via naturlig fall på terrenget, men dette er ikke bekreftet og bør undersøkes nærmere.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Med bakgrunn i de påviste skader i kjelleren har ikke dreneringen tilstrekkelig effekt. TG-3 er derfor valgt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør sees på tiltak for og bedre dreneringen rundt boligen. hvilke tiltak som er tilstrekkelige er vanskelig og si noe om og må sees i sammenheng med bruken av kjeller.

Det anbefales i første omgang å renske kjelleren for treverk, videre må det opprettholdes god ventilering en periode for og se om dette er tilstrekkelig. Videre tiltak vurderes deretter, men det kan ikke utelukkes behov for ny drenering. Det gjøres oppmerksom på at en redrenering ikke nødvendigvis vil få bukt med problematikken knyttet til fukt opptrekk fra grunnen.

kostnadsestimat gjelder tiltak i kjeller som også er medtatt under pkt "rom under terreng". Det gjøres oppmerksom på at ytterligere tiltak vil kunne utgjøre en betraktelig økning i kostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Deler av grunnmuren er av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekker/riss og avskaling i utvendig pusset grunnmur. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

TG-2 grunnet påviste avvik

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen nøye over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes skjevheter i muren, men det er ukjent om dette er stabilt eller under utvikling. For og avdekke om forholdet er under utvikling må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor den rapportens mandat og ikke er utført.

TG-2 grunnet påviste skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste avvik gir grunn til og overvåke konstruksjonen nøye over tid for og bekrefte en eventuell negativ utvikling . Eventuelle tiltak vurderes deretter.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen er plassert på toppen av en høyde og har i hovedsak fall bort fra bygget. Terreng på langsiden bort fra veien er stedvis noe flatt og det vil være risiko for vannansamlinger som vil gi en økt fukt belastning på grunnmur/drenering.

### Vurdering av avvik:

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

Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

TG-2 grunnet påviste avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og privat avløp. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann og avløpsrør ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for kontroll. Kontrollen er uforbeholdent basert på alder og opplysninger gitt av eier.

TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder. tanken ligger under bakken og er følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i at tanken ikke er tilgjengelig samt at alder er ukjent er den ikke vurdert nærmere av under tegnede og TG-IU er valgt som tilstandsgrad. Dersom fullforvisshet vedrørende tilstand ønskes anbefales en ytterligere kontroll av tanken utført av fagfolk.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

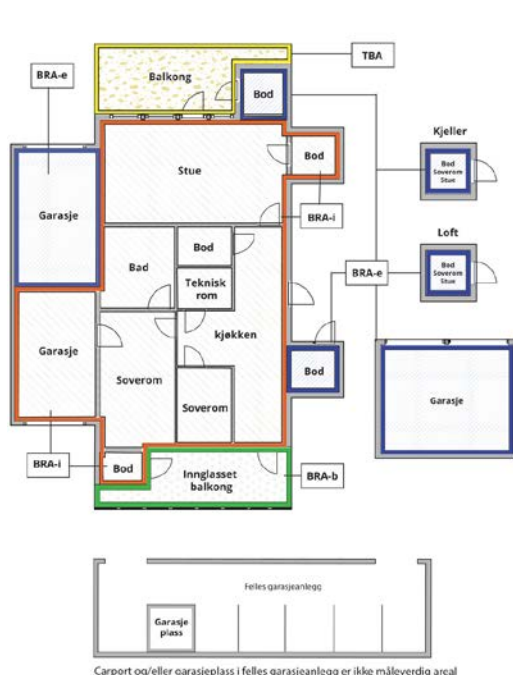
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	43			43		2	45
Etasje	45			45	50		45
Krypkjeller						20	20
<b>SUM</b>	<b>88</b>				<b>50</b>	<b>22</b>	<b>110</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, 3 soverom		
Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom		
Krypkjeller		2 lagerrom (ikke målbart grunnet takhøyde under 190cm), kryperom (ikke målbart grunnet takhøyde under 190cm)	

#### Kommentar

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)

Arealene i kjeller er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde o ger opplyst som ALH ( kryprom er ikke medregnet)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse. For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom for varig opphold på loft har stedvis ikke tilstrekkelig dagslysflate.

## Garasje

### Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Grethe Hønnåshagen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	172	31		0	1102 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Nordfjordveien 210

#### Hjemmelshaver

Hønnåshagen Tormod

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2000

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Nordfjordveien 210, 7114 RÅKVÅG**

Dato for energimerking

**30.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-289399**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**22735977**

Gårdsnummer

**172**

Bruksnummer

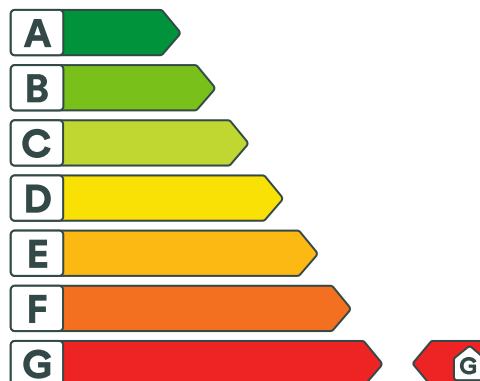
**31**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1946**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**88,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**88,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**515,49 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**593,02 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**52 186 kWh**

# **Innerråksjøen vei- og båtlag**

Etablert 3.oktober 2020

## **VEDTEKTER**

**Versjon 1.2, vedtatt på årsmøte 19.mai 2024 / 15.juni 2024.**

### **§ 1 LAGET**

Innerråksjøen vei-og båtlag ble etablert 3.oktober 2020 ved en sammenslåing av Innerråksjøen Veilag og Innerråkhenget A/L. Lagets medlemmer er grunneierne/byggslerne langs Innerråksjøen-veien som er brukere av veien samt andelseierne i båtoppsettet på gnr./bnr. 172/119

Lagets ansvar dekker hele Innerråksjøen-veien samt båtoppsettet. Veiansvaret inkluderer ikke innkjøringene til hver enkelt eiendom langs veien, men veien fra avkjørsel fra Nordfjordveien til tomtegrensa til Innerråksjøen nr.25,gnr./bnr. 172/71 og til tomtegrensa til Innerråksjøen nr. 15,gnr./bnr. 172/7.

### **§ 2 FORMÅL**

Laget skal ivareta nødvendig drift og vedlikehold av veien og båtoppsettet. Målsettingen er at veien skal ha standard som er nødvendig for normal ferdsel, og båtoppsettet skal ha standard som er nødvendig for at fritidsbåter trygt og forsvarlig kan settes ut og tas opp der.

### **§ 3 ÅRSMØTE**

Årsmøtet er lagets høyeste myndighet og avholdes 1.pinsedag hvert år. Årsmøtet består av medlemmene. Medlemmer som betaler kontingent for drift og vedlikehold av veien, har én stemme på årsmøtet i saker som vedrører veien. Andelseiere i båtoppsettet som betaler kontingent for drift og vedlikehold av båtoppsettet, har én stemme på årsmøtet i saker som vedrører båtoppsettet. Årsmøtet skal velge ert styre som representerer medlemmene utenom årsmøtet.

Årsmøtet har følgende faste saker

1. Valg av møteleder.
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
3. Godkjenning av referat fra siste årsmøte.
4. Valg av styrerepresentanter.
5. Styrets årsrapport og regnskap.
6. Eventuelt.

Styret innkaller til årsmøte med minst to ukers varsel.

Dersom medlemmer ønsker å ta opp andre saker enn de som fremgår av innkallingen, må dette meldes skriftlig til styret, senest en uke etter at innkalling til årsmøtet er mottatt.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som fremgår av innkallingen, eller som er ettersendt av styret basert på innmeldte saker fra medlemmene.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minimum 10% av medlemmene krever det.

#### **§ 4 STYRET**

Styret utfører de oppgaver som er gitt i vedtektene og av årsmøtet.

Styret består av 3 medlemmer; leder, kasserer og sekretær.

Styrets leder velges for to år av gangen, i oddetallsår.

Styrets kasserer og sekretær velges for to år av gangen, i partallsår.

Alle medlemmer er valgbar til styret.

#### **§ 5 STYRETS OPPGAVER**

Styret skal:

- Kalle inn til årsmøte.
- Legge fram årsmelding og regnskap for foregående år
- Føre regnskap og balanse.
- Holde oversikt over medlemmene.
- Fakturere kontingenter basert på årsmøtets vedtak.
- Organisere dugnader vedtatt av årsmøtet.
- Representere laget utenom årsmøtet.

#### **§ 6 KONTINGENT FOR VEDLIKEHOLD OG DRIFT**

Vedlikehold og drift av veien finansieres av lagets medlemmer som er grunneiere /byglere og brukere av veien. Disse er pliktige til å betale vedtatt kontingent som fastsettes av årsmøtet.

Vedlikehold og drift av båtoppsettet finansieres av andelseierne i båtoppsettet. Disse er pliktig til å betale vedtatt kontingent som fastsettes av årsmøtet.

Båtoppsettet betaler kontingent som øvrige grunneiere/byglere for andelseiernes bruk av veien.

#### **§ 7 BRUKEN AV VEIEN**

Alle medlemmer er forpliktet til å bidra til en hensynsfull bruk av veien.

### **§ 8 EIERSKAP AV BÅTOPPSETTET**

Båtoppsettet på gnr./bnr. 172/119 eies av andelseierne. Eierskapet er personlig og gir rett til å benytte båtoppsettet, ansvar for å bidra til drift og vedlikehold av båtoppsettet samt rett til en andel av verdien i eiendommen.

Alle med tilknytning til Innerråkvågen kan bli andelseier av båtoppsettet på de vilkårene årsmøtet fastsetter for dette.

Årsmøtet fastsetter årlig pris for å kjøpe en andel i båtoppsettet og styret fører oversikt over andelseierne.

### **§ 9 BRUKEN AV BÅTOPPSETTET**

Alle andelseiere har rett til å benytte båtoppsettet.

### **§ 10 VEDTEKTER OG VEDTEKSENDRINGER**

Endringer i foreningens vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte og kun når det er fremmet på innkallingens sakliste.

Endring krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.



## Referat fra årsmøte i Innerråksjøen vei- og båtlag 2025

Tid: 1. pinsedag, den 8. juni 2025, kl. 12:00 (dato er fastsatt i §3 i lagets vedtekter).

Sted: Brygga Vidar

**Til stede:** Vidar Lie, Ragnhild Eid, Karly Askim, Asbjørn Jakobsen, Anton Nordvik, Asgeir Sæther, Helge Iversen, Håvard Hårstadstrand, Tove Skanche, Sten Eid, Ole Oskar Nordvik, Rita Askim.

**Fraværende:** Erlend Solem, Hans Hagen, Børge Askim, Øyvind Hammerhaug, Rolf Kvernø, Oskar Atle Johansen, Aase Mælan, Tormod Hønnåshagen, Egil Næss, Sandor Nagy, Bernt Eriksen.

### Gjennomføring av årsmøtet:

#### Sak 1: Valg av møteleder

Sten Eid ble valgt som møteleder.

#### Sak 2: Godkjenning av innkalling med dagsorden

Innkalling med dagsorden ble godkjent.

#### Sak 3: Godkjennelse av referat fra årsmøtet i 2024

Referat fra ordinært årsmøte den 18. mai 2024 var vedlagt som vedlegg 1, ble godkjent, og referat fra ekstraordinært årsmøte den 15. juni 2024 var vedlagt som vedlegg 2, ble godkjent.

#### Sak 4: Regnskap for 2024

Årsmøtet godkjente lagets årsregnskap for 2024 (vedlagt innkallingen til årsmøtet).

#### Sak 5: Styrets årsrapport for 2024/2025:

Laget har 21 medlemmer. Samtlige er også medeiere i båtoppsettet. Det er fem medeiere i båtoppsettet som ikke har eiendom langs Innerråksjøen-veien. Disse betalte ikke kontingent for bruk av veien. Alle som er med i båtoppsettet skal betale kr 50,- som båtoppsettets andel i veikontingent. Dette ble ikke betalt i 2024, men kr 1000,- vil bli overført fra båtoppsettets konto til veilaget. Nedlagte tre furustokker i bakken opp til Anton fungerer utmerket. Ny veigrus viser seg å være meget bra slik at veiens tilstand tilsier at dugnad ikke er nødvendig i år.

##### Økonomi 2024:

Veilaget hadde kr 32.474,64 i kostnader i 2024. Dette skyldes høye vedlikeholdskostnader. Inntektene fra kontingenten for 2024, utgjorde kr 1.000,- for hver av de 17 grunneierne, totalt kr 17.000,-. Veilaget hadde samlede inntekter på kr 27.280,50,- i 2024. Dette ga et underskudd for året på kr 5.194,14,-. Saldo på lagets konto pr. 31.12.2024 utgjorde kr 36.480,51

Båtoppsettets saldo pr. 31.12.2024 utgjorde kr 6.231,50,-.

Årsmøtet fastsatte medlemskontingenten for 2025/2026 til kr 1.000,- .

## **Vedtak for veien:**

### **1. Veivedlikehold**

Det ble vurdert at det ikke er behov for dugnad på veien i forbindelse med årsmøtet. Det ble anbefalt at hver enkelt følger med og tar løpende vedlikehold med fylling av hull i veien og grøftrensning på sine strekninger. Grunneiere må vurdere hvilke trær langs veien som er til hinder for adkomst for traktor o.l. og fjerne disse. Eiere av ledninger og lignende må sørge for at disse henger høyt nok eller graves ned, slik at traktor kommer fram.

### **2. Brøyting og strøying**

Videreføre avtalen med Vema med brøyting og strøying, da dette ble rimeligste alternativ for strøying. Vidar tar kontakt med Vema vedrørende en vurdering av hyppighet av brøyting/strøying og brøyting av lommer langs veien for parkering. Brøyting av lommer langs veien ble ikke utført i 2024/2025. Det forutsettes at det ikke medfører ekstra kostnader for brøyting av lommer.

### **3. Det ble innskjerpet å senke farten på veien for å ta hensyn til myke trafikanter. Fartsgrensen er maks 15 km.**

## **Båtoppsettet:**

Styret ser ikke at det er behov for tiltak på båtoppsettet i 2025/2026.

## **Kontingent og pris for andeler i båtoppsettet for 2025/2026:**

Det ble vedtatt at kontingenten for 2025/2026 settes til kr 50,- . Denne innbetales sammen med veiavgiften. Prisen for en andel i båtoppsettet videreføres uendret med kr 5.500,-.

## **Sak 6: Valg**

Styreleder ble i 2024 midlertidig valgt for ett år og ble på årets møte gjenvalgt for to nye år. Lagets sekretær og kasserer ble valgt for ett år på årsmøtet i 2024 og ble gjenvalgt for ett nytt år. Styrevalg er dermed i henhold til vedtektenes paragraf 4 i forhold til bestemmelsen om oddetalls- og partallsår.

## **Sak 7: Fordeling av kostnader for vintervedlikehold**

Det ble vedtatt å videreføre nåværende fordeling og satser:

Brygge langs veien betaler:	enkel sats
Hus/hytte/parkering langs veien betaler:	dobbel sats
Fastboende langs veien betaler:	trippel sats

Asgeir ønsker fortsatt å bli betraktet som fastboende.

## **Sak 8: Eventuelt**

Det ble vedtatt å kjøpe inn spill for veikrysset. Vidar skaffer dette til en akseptabel pris.

## **Innmeldte eventuelt saker:**

Ingen innmeldte saker.

Referent: Rita

## Innerråksjøen Vei- og båtlag

### Veilaget

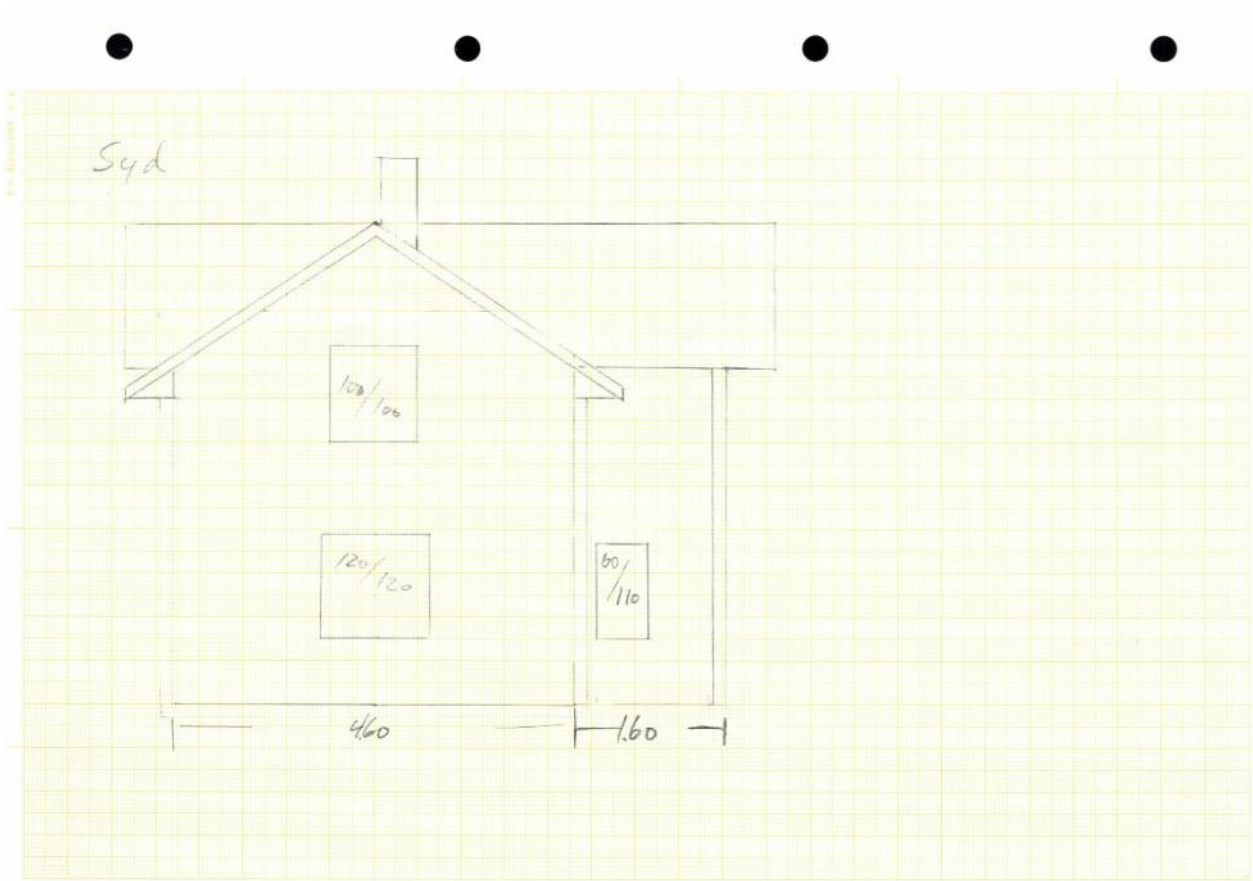
### Regnskap 2024

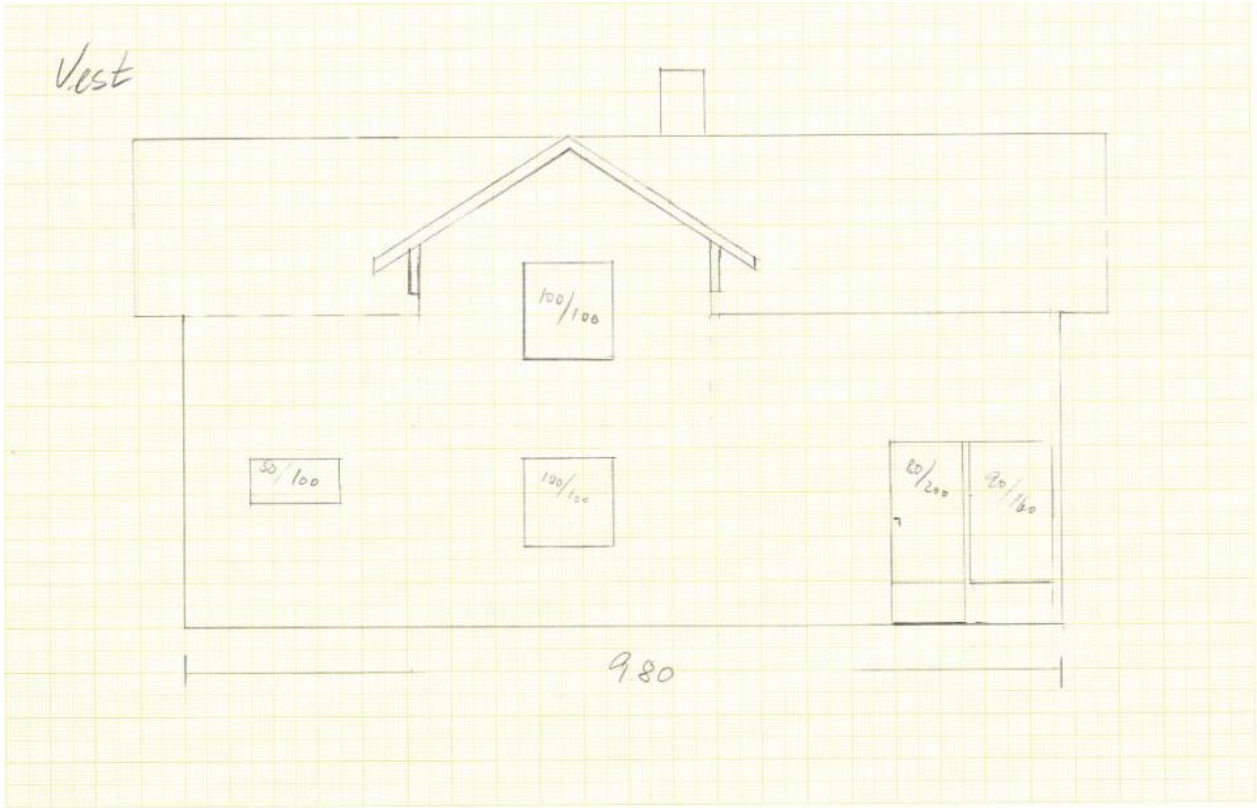
	<u>Inntekter</u>	<u>Utgifter</u>
Innbetaling årsavgift 2024	17000,00	
Egenandel brøyting fastboende	2276,70	
Egenandel brøyting fritidsbolig	3794,60	
Egenandel brøyting brygge	3415,30	
Egenandel brøyting park/brygge	758,90	
Strøing vår 2024		2187,50
Strøing høst 2024		0,00
Brøyting vår 2024		8437,50
Gebyr bank		20,80
Kjøp furustolper		6216,34
Kjøp grus		15612,50
Renteinntekter	35,00	
Underskudd	5194,14	
	<u>32474,64</u>	<u>32474,64</u>
Saldo bank pr. 1.1.2024	41674,65	
Underskudd 2024	-5194,14	
Saldo bank pr. 31.12.2024	<u>36480,51</u>	

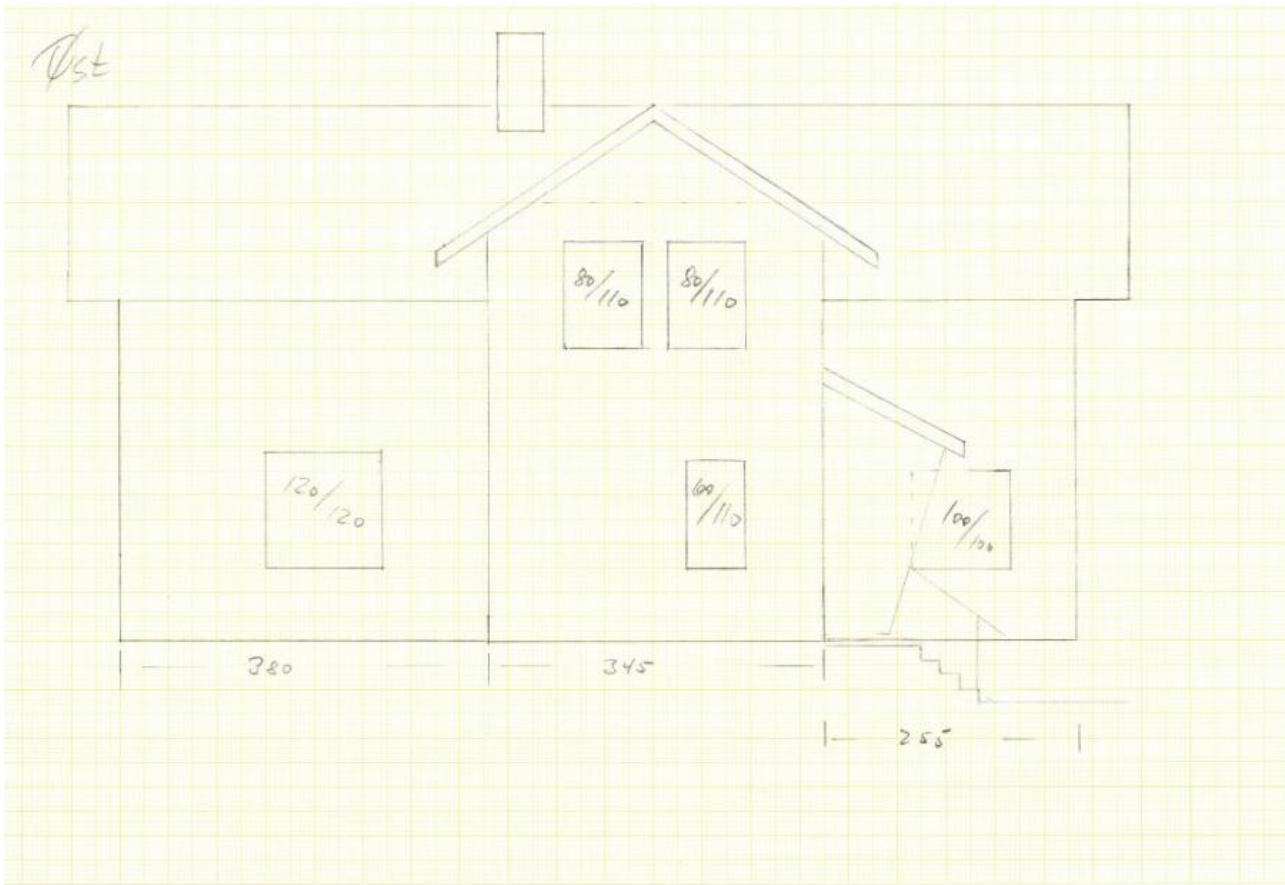
### Båtlaget

### Regnskap 2024

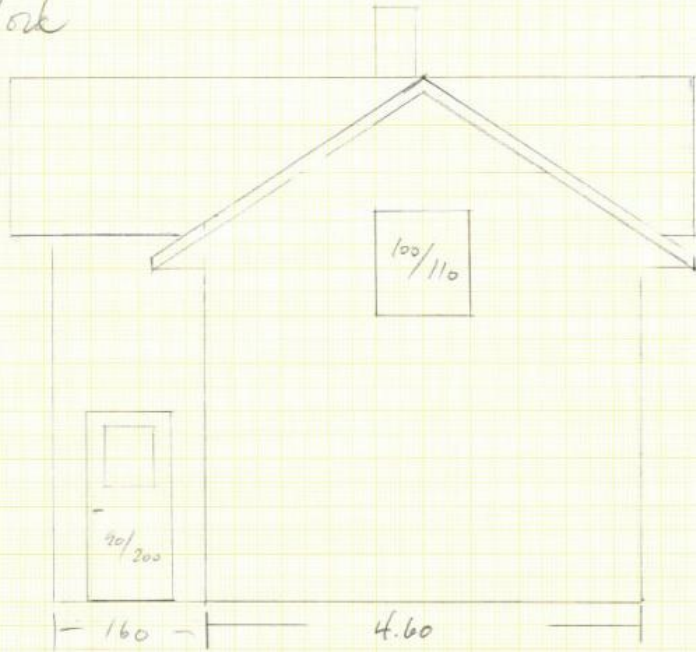
Saldo pr. 1.1.2024	<u>6231,50</u>
Saldo pr. 31.12.2024	<u>6231,50</u>







Node





**Rissa kommune  
Kommunalteknikk**

Tormod Hønnåshagen

Dato: 10.06.2008

7120 Leksvik

**GBNR. 172/31 - TORMOD HØNNÅSHAGEN - TILLATELSE TIL BYGGEARBEID**

Saksnr.: 2008/3766  
Byggest.: Gnr: 172 Bnr: 31  
Vedt.nr.:  
Saksb.h.: Grethe Rostad

Ans. søker: Tormod Hønnåshagen  
Tiltakshaver: Tormod Hønnåshagen  
Søknadsdato: 15.05.2008  
Komplett dato: 06.06.2008

Virksomhetsleder Kommunalteknikk har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og delegasjonsreglementet i Rissa kommune, behandlet og fattet vedtak i følgende sak:

**Saksopplysninger:**

Deres søknad om tillatelse til tiltaker mottatt av kommunen den 20.05.2008

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder Tilbygg til inngangsparti, ny takvinkel på takoppløft, mindre fasadeendring.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

**Planstatus**

LNF-området i kommuneplanens arealdel hvor bygging og deling til annet formål enn stedbunden næring er forbudt.

**Vurdering:**

Tiltaket anses ikke vesentlig og er derfor ikke i strid med kommuneplanens arealdel.

**VEDTAK:**



---

Postadresse	Rådhusveien 13 7100 Rissa	Telefon	73852700
		Telefaks	73852799
Besøksadresse	Rådhusveien 13, 7100 Ri	E-post	postmottak@rissa.kommune.no
		Internett	4213 05 10021/ 4336 06 00182/ skatt: 63-
		Bankgiro	16240

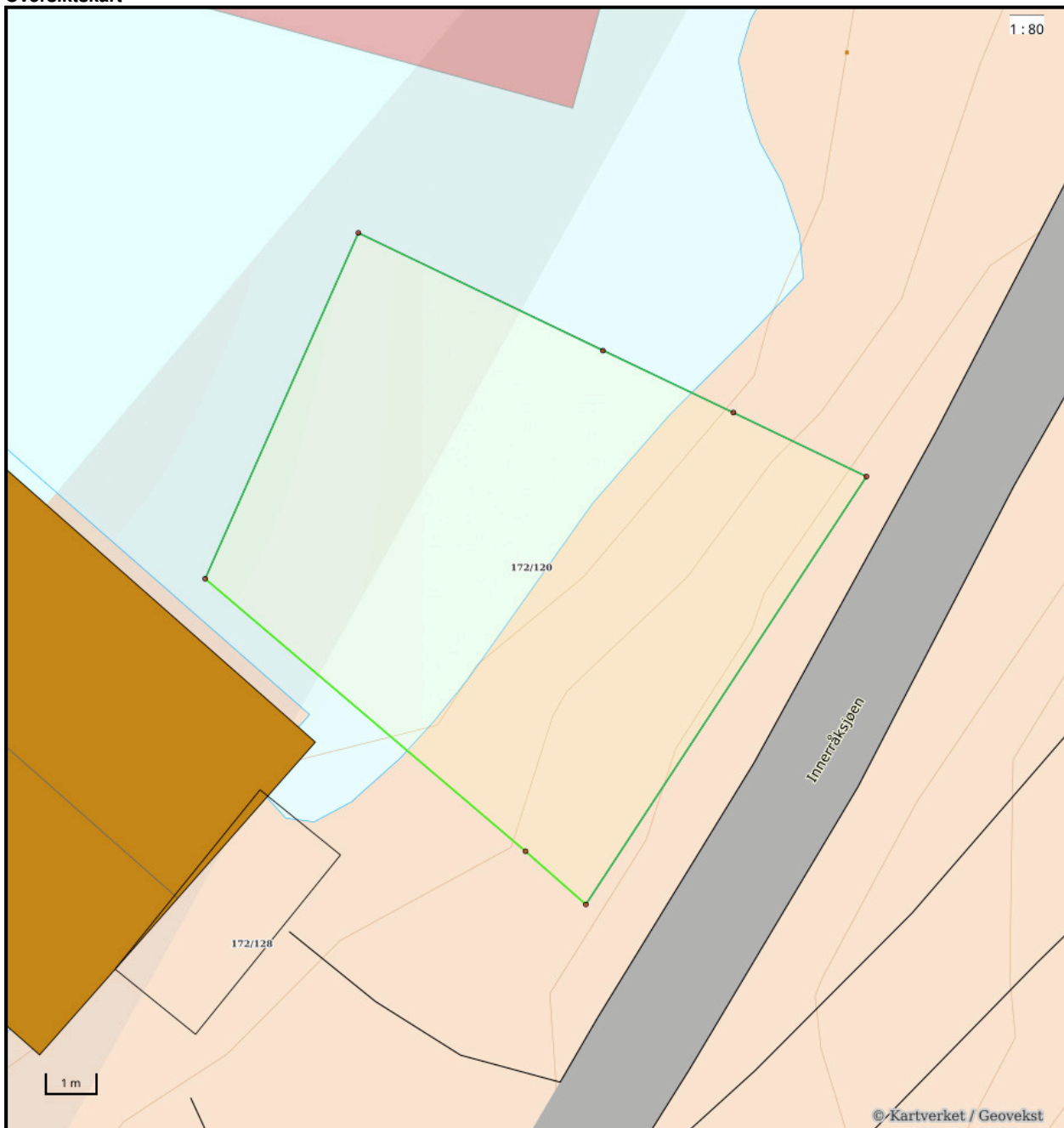




Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
 Indre Fosen 5054 - 172 / 120 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

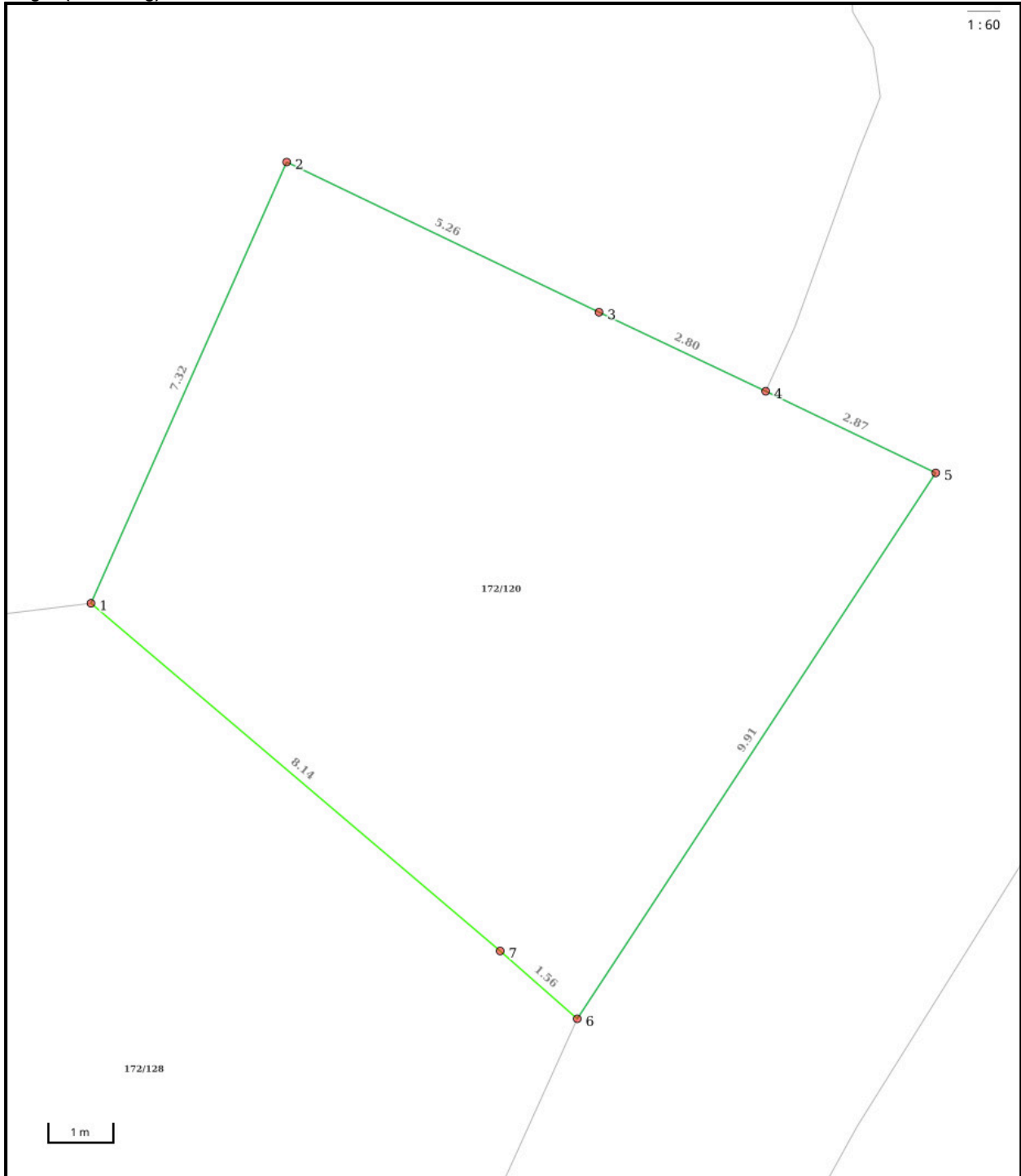
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

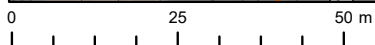
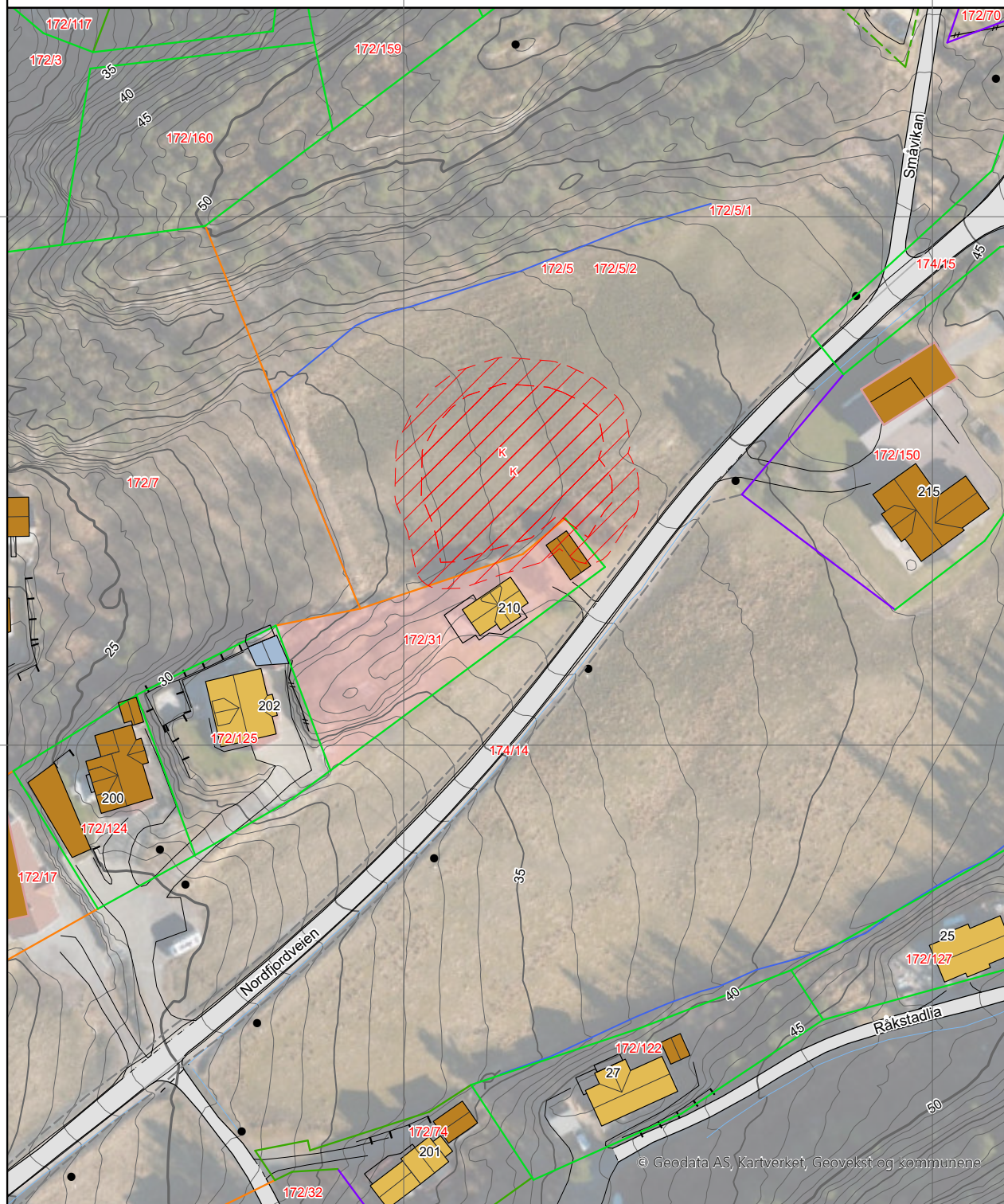
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

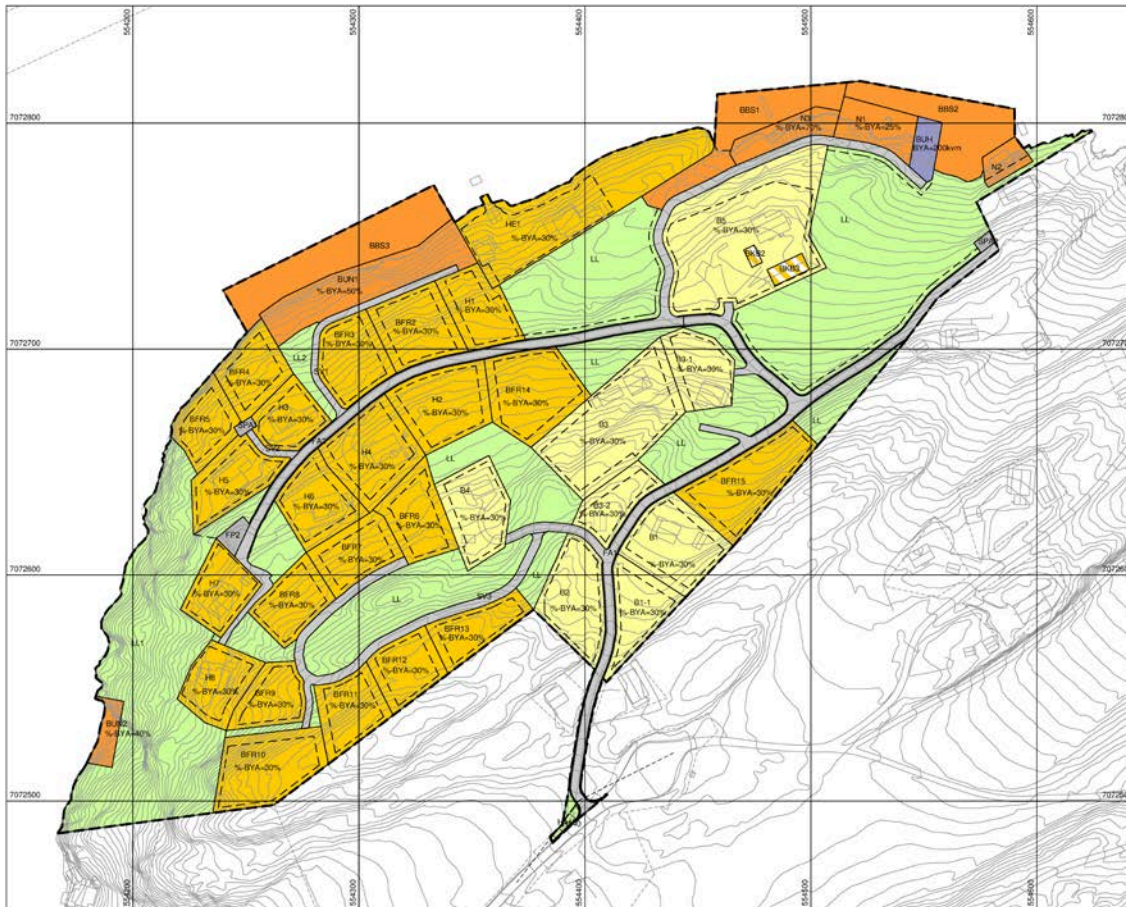
**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |





**AREALPLAN ETTER PBL AV 2008**  
**Detaljregulering Småvikern**  
**gbnr 172/3 m.fl.**

---

Nasjonal arealplan ID:	50542021004	Saknr:	25.03.2021
Planstype:	Detaljregulering	Dato:	24.05.2022
Forfattersett:	Sida Byverk	Utgangspunkt:	049/22
Utarbeidet av:	Kystplan	Utgangspunkt:	27.05.13.07.2022

---

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:	049/22	27.05.13.07.2022
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker:	073/22	18.09.2022
Utlegging til offentlig ettersyn i perioden:	089/22	06.10.2022
2. gangs behandling i kommunestyret:	095/22	18.10.2022
Ny 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker:	100/22	10.11.2022
Vedtatt av kommunestyret:	100/22	25.11.2022
Kunngjøringssdato for planvedtak:		

---

**TEGNFORKLARING**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- B Boligbebyggelse-fristående småhusbebyggelse
- H, HE, BFR Friebebyggelse
- ULH Utleiehytter
- ULN Småbåttanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandbøte
- ULN, N Uthus/haust-badestue
- LL Frieform eller friidrotte

**SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- FA Veg
- AVG Annen veggrom / grenstross
- FP, SPA Parkering

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL SAMT REINDRIFT**

- LL Landbruksformål

**HEMNINGSSKILJE**

- Frakt

**LEIESTYMBOLER Jurdiske linjer**

- Planegrens
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert sentralinje
- Fraktkinge

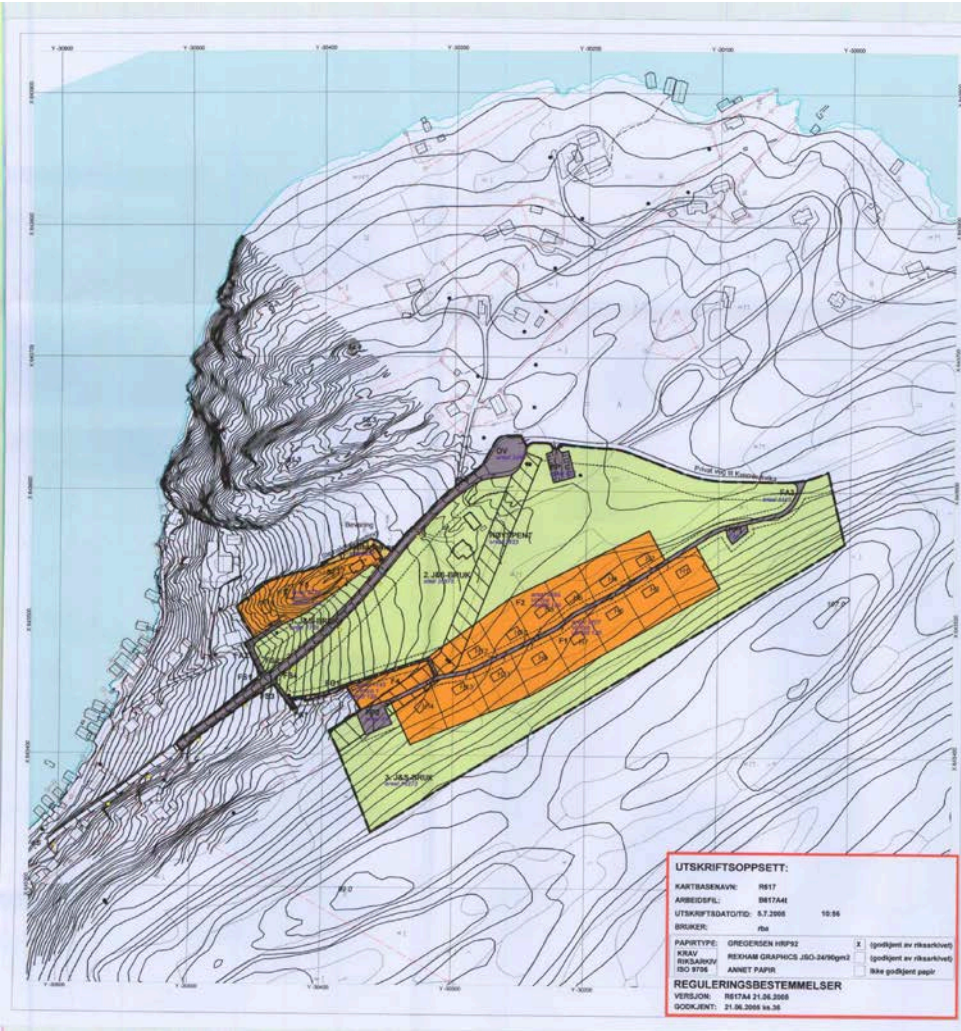
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

---

**KARTOPPLYSNINGER**

Koordinatprosjekt:	Norge	Dato:	17.10.2022
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euro89	Skala:	1:1000
Hyddegrunnlag:	NAD2000		
Bundstatens:	1:m		
Kartmålestokk:	1:1000		

0 25 50 75 100 125  
Meter

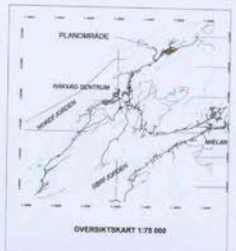


ANMELTEDE

NR	NAVN	ADRESSE	TELEFON	POSTBOKS
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...

UTVITTELSETYPE 1 = 1:814 (TILTATT BEBYGGINGSOMRÅDE, PER TOMT) (M) M OG/Å REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BYGGKVALITET

RISSA KOMMUNE  
EIGENDOKUMENT I KOMMUNESTYRET  
SAK: R 617  
SIDEN: 4



**TEGNEFORKLARING**

- 1. BYGGEOMRÅDER**
  - ff Boliger m/tilhørende anlegg
  - ff Frittliggende småhus m/tilhørende anlegg
  - ff Fritidsbebyggelse (Hytter)
  - ff Fritidsbebyggelse (Næst)
  - ff Offentlige bygninger
  - ff Industri / Lager
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
  - Landbruk
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
  - Kjørefveg m/veggrunn
  - Parkering
- 4. FRIOMRÅDER**
  - ff Friområde (Park, Leik, Turveg)
  - ff Friområde Sjø (Badeplass)
- 5. FAREOMRÅDER**
  - Høyspenningsanlegg
- 6. SPESIALOMRÅDER**
  - Fornminneområde
  - Frisiktsone (FS)
  - Boringsområde
  - Fritidsområde land
  - Privat veg (PV) og parkering (PP)
- 7. FELLESONRÅDER**
  - Felles avkjøring (FA)
  - Felles gangveg (FG)
  - Felles parkering (FP)
- 8. FORNYESESOMRÅDER**
  - Fornyelse
- STREKSMBOLER MV.**
  - PLANENS AVGRENSNING
  - FORMALSGRENSE
  - BYGGEGRENSE
  - REG. TOMTEGRENSE
  - REG. SENTRUL VEG
  - EGNDOMSGR. OPPHEVES
  - PLANLAGT BEBYGGELSE
  - ENKST BEBYGGELSE
  - AKVARIERINGSPLAN
  - HYTTEFELT SHYTTA PÅSSERES OVER FELT
  - PÅLAGT INNEKRETNING
  - REGNES I HYTTAS LENGDERETNING

Målestokk for tittefelt 1 :2000  
 EKVIVERT - SM / DELVIS 1M  
 M 15 20 40 80 90 20 90 90 100  
 N  
 KOORDINATER: N50 AKSE 3

**UTSKRIFTSOPSETT:**  
 KARTBARENAMN: R617  
 ARBEIDSFIL: R617A4  
 UTSKRIFTSDATOTID: 07.2008 10:55  
 BRUKER: rba

PAPIRTYPE: GREGENSEN HRP92 x (godkjent av risarkiv)  
 RIKSLANOV: REXHAM GRAPHICS JSC-2495gn2 (godkjent av risarkiv)  
 RISO 3706: ANNET PAPIR (ikke godkjent papir)

**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
 VERSJON: R617A4 21.08.2008  
 DOKUMENT: 21.08.2008 vs.38

**REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR: RÅKVÅG HYTTEFELT, RÅKVÅG**

DEL AV TITTEL: RÅKVÅG HYTTEFELT, RÅKVÅG	VERSJON	DATO	VERSJON	DATO	SIGN
Saksbehandling:					
Kunngjort igangsettning					
Tegnet /Revidert:	R617A4	09.05.2008			RB
Tegnet /Revidert:					
Behandlet av planutvalget (s) eller delegert (de)	14.10.04 de.201	04/07/99 L13			
Offentlig etterspør	01.03. - 01.04.05	05/07/99 L12			
Behandlet 2.gang av det fests utvalg for planer	R617A4	25.05.05 s.48			
Mindre vesentlig endring					
ENDELIG GODKJENT AV KOMMUNESTYRET:	21.05.05 s.48/36				
DIGITAL PLAN VED:	PGA. PRIV.FORSLAG FRA:	AROV NR.	J.NR.	PLAN NR.	ALT.
Rissa Kommune PLANUTVALGET 7108 RISSA	PER HJØRSE 7108 RISSA				
	L12	05/0231	R 617	A	4

**RÅKSTAD HYTTEFELT,  
del av 172/5 m.fl.  
REGULERINGSBESTEMMELSER**

05 030 21.06.05  
P. R. Sjøvold

**GENERELLE BESTEMMELSER**

1. Disse bestemmelser gjelder innenfor det område som på reguleringskartet er vist innenfor stiplede linje for planavgrensning.
2. Planområdet reguleres til formålene:
  - a. Byggeområder (PBL. § 25-1 nr. 1)
  - b. Landbruksområder (PBL. § 25-1 nr. 2)
  - c. Trafikkområde (PBL. § 25-1 nr. 3)
  - d. Fareområder (PBL. § 25-1 nr. 5)
  - e. Fellesområder (PBL. § 25-1 nr. 7)
3. Endring av planen:  
I medhold av kommunelovens § 10 og 23 og kommunens delegasjonsreglement pkt.6.2.3.15, er følgende myndighet delegert til administrasjons-sjefen i kommunen:
  - a. Dispensasjonsmyndighet etter PBL §7 fra denne plan.
  - b. Myndighet til å foreta 1. gangs behandling og legge regulerings- og bebyggelsesplaner ut til offentlig ettersyn i hht. PBL §27-1 nr.2.
  - c. Myndighet til å godkjenne mindre vesentlige endringer jfr. §28-1 nr.2
  - d. Fastsettelse av tomteinndeling jfr. PBL 28-1 nr.3 (Delegasjon etter a-d gjelder kun saker av ikke prinsipiell betydning. Saker av prinsipiell betydning må jfr. k.lov § 12 nr.4 behandles av det faste utvalg for plansaker.)

**1. BYGGEOMRÅDER**

a. Hytter  
Bebyggelsen skal plasseres innenfor tomten slik at nedsatt pel kommer innenfor bygningen.

Tillatt bebygd areal pr. hytte 100 m<sup>2</sup> (BYA) med tillegg for uthus inntil 20 m<sup>2</sup> (BYA). Hyttene kan ha veranda/terrasse inntil 20 m<sup>2</sup> som gis utforming tilpasset hytta.

Hyttene skal plasseres lavest mulig i terrenget og slik angitt møneretning viser med største tillatte mur-/pilarhøyde 100 cm. Mur/pilarhøyde gjelder også terrasser. Hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kommer inn.

Hyttene skal gis middels mørke til mørke naturvennlige farger som etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke står i for stor kontrast til omgivelser og landskap.

Skjemmende farger kan kommunen kreve endret med hjemmel i pbl. §74.2.

Blanke/skinnende overflater er ikke tillatt i fasade-bekledning/takdekking. Mønehøyde skal ikke overstige 5.5 m.

Takform skal være saltak eller pulttak. Tillatt gesimshøyde = 3,5 m. Tillatt takvinkel 22-35°. Søknaden om byggetillatelse skal vise plassering på situasjonskart og ved snitt/profiler angi høyde over bakken. Plassering og utforming skal være godkjent før byggearbeidet starter.

b. Gjerder

Det bør ikke oppsettes gjerder rundt hyttene. Dersom dette likevel skal skje, så skal gjerdene gis en mørk naturvennlig farge tilpasset hyttene og ikke overstige en høyde på 90 cm. Hvis området blir sjenert av beitende husdyr, skal gjerde settes opp rundt hytteområdet for å holde dyra borte fra hyttene.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

a. Landbruk

Arealene som er regulert til landbruksformål fremgår av kartet. Innenfor det regulerte området skal fjerning av skog og annen vegetasjon annet enn vindfall og for å anlegge planlagte veier, hytter mv., skje på en slik måte at områdets karakter ikke endres.

3. TRAFIKKOMRÅDE

a. Kjøreveg/parkering

Offentlig vegområde skal være for offentlig kjøreveg med veggrunn. Avkjørsler til offentlig veg skal opparbeides iht. vegnormalene og være godkjent av Statens vegvesen innen de tas i bruk.

4. FAREOMRÅDER

a. Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse innen områder for høyspent. Det skal minst være 6,5 m fra ytterste fase Trafo ligger ved parkeringsplass og off. snuplass. Innen fareområder for høyspentlinje skal det ikke anlegges plasser for uteopphold, ss. terrasser, lekeplasser med mer.

5. FELLESOMRÅDER

a. Felles avkjørsel med parkering

FA1 er felles for gnr./bnr. 172/5, 172/32 og 172/74, 108 samt FG1. FA3 er felles for H15, 16 og 172/7. FA3 er felles avkjørsel fra privat veg til Kvernhusvika for H1-14 samt F4.

FA3 anlegges i 3,0 m kjørebredde som vist på plankartkart. Denne veien er felles for hyttene. Ved starten og enden av hyttene anlegges FP1 og FP2 som felles snuplass/parkeringsplass.

Renovasjonsbeholder for hyttefeltet plasseres ved parkeringsplass i hyttefeltet. Ved hyttetomtene kan anlegges parkeringsplass for egen bil og fra veien til hyttene opparbeides gruset gangsti. Terrenginngrep for øvrig er ikke tillatt.

6. SPESIALOMRÅDER

a. Frisiktsoner:

Innen de på plankartet inntegnede frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Innen disse områdene er tiltak eller bruk som kan være til hinder for den frie sikt ikke tillatt. Avkjørsler fra offentlig veg skal bygges iht. vegnormalene og være godkjent av vegvesenet før de tas i bruk eller gis utvidet bruk."

b. Bevaring/Kulturminner:

Kulturminnet innen bevaringsområdet er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

c. Privat veg/parkering

PP1 er regulert som privat parkering for 172/5 og er tiltenkt for utleie til offentlig /privat vinterparkering.

Godkjent kommunestyret 21.06.05 sak.36



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Nordfjordveien 210  
7114 RÅKVÅGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas LerstadgrindTelefon: 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre