

aktiv.



Nygata 17, 7300 ORKANGER

**Innbydende enebolig med sentral
beliggenhet | Barnevennlig |
Sørvendt og solrik hage | Nytt
kjøkken og nye overflater**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 890,-
Total ink omk.: Kr 2 973 890,-
Selger: Sepideh Raistaj
Jetmir Raistaj

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 92/109 kvm
Tomtstr.: 285.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 65
Oppdragsnr.: 1702250229

Innbydende enebolig med sentral beliggenhet | Barnevennlig | Sørvendt og solrik hage | Oppusset

Nygata 17 - En sjarmerende enebolig beliggende på populære Nerøra i Orkanger. Fra boligen har du kort vei til alle fasiliteter og servicefunksjoner du måtte ønske som dagligvarebutikk, restaurant, skole og barnehage samt kollektivtransport. Boligen har gjennomgått flere større oppgraderinger og holder en gjennomgående god og moderne standard.

Kvaliteter verdt å nevne:

- Etterisolering, avretting og nye innvendige overflater i store deler av boligen
- Delvis nye vinduer
- Nytt stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vedovn og varmepumpe
- Sentral beliggenhet med nærhet til det aller meste
- Elbillader
- Muligheter for å enkelt ordne ekstra soverom
- Uthus

1.Etasje: Vf, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Gang og bad
Loftetasje: Gang/m trapp, 2 Soverom
Kjeller: Uinnredet rom

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 109 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 kvm 1.Etasje: Vf, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Gang og bad

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Loftetasje: Gang/m trapp, 2 Soverom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 17 kvm Uthus

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

285.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt.

Eiertomt. Tomten er opparbeidet med .

Eiendommen er skylddelt. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Konferer megler ved spørsmål.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Orkanger. Dagligvarebutikken Coop Extra og bussholdeplassen med forbindelser til Trondheim ligger bare et kort stykke unna. Det er gangavstand til det meste av hva Orkanger har å by på, her finner du alt fra butikker og restauranter til helsevesen og andre servicefasiliteter, noe som

gjør hverdagen praktisk og bekvem.

Orkla-elva ligger i umiddelbar nærhet av eiendommen, og er et av Norges mest ikoniske laksefiske - områder som strekker seg over mer enn 80 km. Enten du er en dedikert laksefiske, ønsker å prøve fiskelykken i sjøen eller utforske spennende innlandsfiske, byr Orkla på et variert og spennende fiskeparadis.

Orkla har en total lengde på 153 km, og er lakseførende i en strekning på 88 km - fra Ulsberg i Rennebu til utløpet på Orkanger.

Orkla-elva gir muligheter for ulike typer fiskeopplevelser, og de kan tilby alt fra eksklusive fiskeopplevelser for erfarne fiskere til tilrettelagte områder for nybegynnere og barnefamilier.

Knyken Skisenter ligger ca. 15 minutters kjøretur unna boligen, Knyken er et populært skisenter beliggende i Orkland kommune. Senteret tilbyr et bredt spekter av vinteraktiviteter, inkludert alpint, langrenn, skihopping og skiskyting. Skisenteret er kjent for sitt gode løypenett og varierte fasiliteter, og det har også et eget skianlegg for barn og nybegynnere.

Knyken Skisenter er ofte vertskap for både lokale og nasjonale konkurranser, og det er et samlingspunkt for sportsinteresserte i regionen.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Hovedkonstruksjon i betong/mur i kjeller, yttervegger trekonstruksjon med stående/liggende panel. Plassbygget takkonstruksjon med takplater av stål på tak. Vinduer er 2-lags isolerglass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA- I 92 m²

BRA- e 17 m² Frittstående uthus

Kjeller:

2 uinnredet rom

1.Etasje:

Vf, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Gang og bad

Loftetasje:

Gang/m trapp, 2 Soverom

Standard

Kjeller

Alle rom er uinnredet. Ikke målbart areal grunnet takhøyde

1. Etasje

VF : Flis på gulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling

Gang m/trapp: Flis på gulv. Malte plater på vegger og malt panel i himling

Stue: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. Våtromsplater på vegger og malt panel i himling

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i himling

Bad: Belegg på gulv. Våtromsplater på vegger og malte plater i himling

Løftetasje

Gang/trapp: Teppe på gulv. Malt panel / plate på vegger og Malt plate i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plate/malt plate på vegger og Malt panel i himling

Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og Malt panel i himling

Boligeier opplyser om hva som er utført etter at boligeier kjøpte huset:

2etg

Soverom på 12kvm: 2017-2023

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt på med ny laminat.

Vegger: Gammelt panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. MDF og gips på vegg. Murvegg pusset med ny mørtel og malt med silikatmaling.

Himling: Gammelt takpanel revet rett opp, etterisolert og ny takpanel.

Vinduer: Begge vinduer skiftet i 2023-24.

Soverom på 16,5kvm: 2023-24

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt på med ny laminat.etterisolert

Vegger: Skillevegg revet. Resterende vegger etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. MDF på vegg. Murvegg pusset med ny mørtel og malt med silikatmaling.

Himling: Malt. ellers uforandret fra kjøps år.

Gang/trapp: 2020

Gulv: Originalt tregulv under. skrudd på 12mm spon og lagt teppeflis.

Vegger: Gammelt panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. Trepanel og gips.

Himling: Etterisolert rett opp og gammel trapp til loftet revet og Thermo loftstrapp montert. Gips i tak.

Boligeier opplyser om utført arbeid etter boligeier kjøpte huset.

Loft uforandret siden innflytting.

1etg.

VF: Ny MDF. avrettet gulv med varmekabler og laft flis. dør og vindu byttet i 2020.

Gang:

Gulv: Avrettet med varmekabler og ny flis. Montert en luke til kjellertrapp. 2020

Vegger: MDF. Ny vegg med dør rundt trapp ned til kjeller: 2024

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel. 2024-25

Kjøkken: 2024-25

Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle.

Rettet i vater og lagt i cc 60. Etterisolert

Gulvspon er lagt på varmemefolie og ny laminat

Vegger: Gammel veggplater og panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm

isolasjon. sponplater på vegg. Flis over

kjøkkenbenk. nytt vindu.

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel.

Stue: 2021-22

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de

gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon

er lagt og ny laminat.

Vegger: Gammel veggplater og panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm

isolasjon. mdf på vegg. vinduer er nye.

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel.

Bad:

Dusjkabinett og skap montert.

Kjeller: stortsett uforandre fra vi kjøpte.

Rørleggerarbeid ble utført i 2024-25. da ble det lagt nye rør til kjøkken og montert

vannvakt samt overtryksventil med tank.

Elektriske arbeidet ble også da utført med et nytt sikringskap i kjelleren som forsyner kjøkkenet.

Konklusjon fra takstmann:

Boligen er en eldre enebolig fra ca. 1920, som over tid er delvis oppgradert og vedlikeholdt, men som fortsatt har flere

bygningdeler med aldersrelaterte svakheter. Det er registrert flere forhold med

tilstandsgrad TG 2, særlig knyttet til grunnforhold,

terrengfall, yttervegger, takkonstruksjon, loft, kjeller, VVS-installasjoner og ventilasjon,

hvor alder, manglende dokumentasjon og

begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for tiltak over tid.

Videre er det registrert TG 3 på bad, hvor overflater, tettesjikt og gulvløsning har nådd

eller passert forventet levetid og vurderes å

ha høy risiko for fuktskader ved videre bruk. Dette innebærer behov for rehabilitering

for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring etter

dagens standard.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell i dagens bruk, men kjøper må påregne

vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer,

særlig innen våtrom, fuktsikring mot grunn, ventilasjon og enkelte tekniske

installasjoner. Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging, forhøyede fuktverdier i kjeller/underetasje og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak.

Det anbefales å vurdere tiltak for forbedring av drenering og fuktsikring ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til fuktproblematikk, for å redusere risiko for fuktskader.

1.3 Terrengforhold

Forholdet medfører økt risiko for vannansamling mot grunnmur og økt fuktbelastning. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging og fuktrelaterte skader i kjeller eller underetasje. Det anbefales å vurdere terrengjustering, etablering av bedre fall eller andre egnede tiltak som sikrer tilfredsstillende avrenning av overflatevann bort fra grunnmur, for å redusere risiko for fuktskader.

2.1 Yttervegger

Alder, normal slitasje og begrenset kontrollmulighet av bakliggende konstruksjon medfører økt risiko for redusert funksjon over tid, herunder mulig fuktpåvirkning dersom lufting eller detaljer ikke er tilfredsstillende.

Over tid kan dette medføre behov for økt vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord. Ved ugunstig utvikling kan det også oppstå fuktpåvirkning med redusert levetid på ytterveggen og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av ytterkledningen. Ved videre forringelse eller usikkerhet bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedrende tiltak vurderes for å opprettholde ytterveggenes funksjon og levetid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Manglende snøfangere medfører risiko for personskade og materielle skader som

følge av snøras fra

taket. Begrenset innsyn i takkonstruksjonen innebærer også risiko for skjulte svakheter som ikke er avdekket ved befaring.

Dersom forholdene vedvarer, kan dette medføre behov for økt vedlikehold og eventuelle tiltak på taket.

Snøras kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer og husdyr, samt skade konstruksjoner og installasjoner under takutspring.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere. Videre anbefales jevnlig kontroll og nødvendig

vedlikehold av takteking, samt nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen når dette kan gjennomføres

på en sikker måte.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det foreligger risiko for skjulte svakheter, herunder mangelfull lufting, utilstrekkelig dampspærre, kondens- og fuktproblematikk, sviktende isolasjon eller mangler ved brannskille. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten å gi tydelige symptomer tidlig.

Skjulte avvik kan medføre behov for omfattende undersøkelser eller utbedringstiltak dersom fukt-,

inn klima- eller branntekniske problemer senere avdekkes. Dette kan innebære økte kostnader og

inngrep i konstruksjonen.

Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt eller inn klimarelaterte forhold. Ved ombygging,

rehabilitering eller mistanke om avvik bør takkonstruksjonen undersøkes nærmere, eventuelt ved åpning

av konstruksjonen, for å avklare oppbygning og tilstand.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til nedbrytning av puss, maling og overflater på murvegger.

Det foreligger også risiko for redusert inn klimakvalitet ved økt fuktbelastning i kjellerrom.

Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan det medføre redusert brukskvalitet av kjellerrom og økt behov for

vedlikehold eller utbedrende tiltak. Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes uten videre

undersøkelser.

Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktforholdene, herunder omfang av saltutslag og eventuelle

fuktsymptomer. Ved videre bruk av rommet til varig opphold bør det vurderes nærmere undersøkelser av

fuktforhold, samt tiltak som forbedret ventilasjon, overflatebehandling tilpasset fuktige

kjellervegger og

eventuelt vurdering av drenering og fuktsikring.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

Forholdet medfører risiko for forhøyede fuktverdier i gulv og nedre del av tilstøtende konstruksjoner. Dette

kan over tid føre til saltutslag, nedbrytning av overflatebehandling, kondensproblematikk og ved ugunstige forhold økt risiko for muggsoppvekst.

Ved vedvarende fuktpåvirkning kan forholdet gi redusert brukskvalitet i rommet og økt behov for

vedlikehold eller utbedrende tiltak. Bruk av rommet til varig opphold kan være begrensende uten tiltak.

Det anbefales å følge med på fuktforholdene i gulv og nedre del av vegger. Ved videre bruk av rommet,

særlig til opphold eller lagring av fuktfølsomt inventar, bør det vurderes tiltak som forbedret ventilasjon,

fukttilpassede overflater og eventuelt nærmere vurdering av drenering, fuktsikring eller oppgradering av gulvkonstruksjonen.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Alder på vannrør og sanitærutstyr medfører økt risiko for lekkasjer, særlig i skjulte føringer hvor lekkasje

kan utvikle seg over tid før den oppdages. Selv om rør-i-rør-løsning er etablert, kan øvrige eldre rørstrekk

fortsatt representere en risikofaktor.

Lekkasjer kan føre til fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater, med behov for

utbedring. Skjulte skader kan medføre økte kostnader dersom forholdet ikke avdekkes tidlig.

Det anbefales å påregne utskifting av eldre sanitærutstyr og gjenværende vannrør fra byggeperioden.

Videre anbefales jevnlig kontroll av rør-i-rør-system, samt å sikre at lekkasjevarsling og avrenning til sluk

fungerer etter hensikten. Ved fremtidige ombygginger bør røranlegget vurderes oppgradert til dagens standard.

10.5 Ventilasjon

Begrenset og uforutsigbar luftutskifting kan medføre perioder med redusert luftkvalitet, forhøyet

luftfuktighet og økt risiko for kondens på kalde flater.

Over tid kan forholdet bidra til mindre tilfredsstillende inneklima, redusert bokomfort og økt risiko for

fuktrelaterte skader på utsatte bygningsdeler dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig tilpasset

belastningen.

Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen, eksempelvis ved supplering med mekanisk avtrekk eller oppgradering til mer moderne ventilasjonssystem ved fremtidige tiltak.

Videre anbefales

jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler, samt bevisst bruk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Redusert tetthet i plateskjøter gir høy risiko for fuktinntrenging bak platene ved normal bruk. Dette kan

føre til oppfukting av underliggende konstruksjoner og utvikling av skjult råte- og muggsoppvekst uten

tidlige synlige symptomer.

Over tid kan forholdet medføre omfattende fuktskader i vegg- og

himlingskonstruksjoner. Dersom skader

avdekkes, kan det bli nødvendig med større utbedringer, herunder åpning av konstruksjoner og full

rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring etter dagens standard.

Det anbefales rehabilitering av våtrommet med etablering av godkjent membran- og våtromsløsning i

henhold til gjeldende regelverk. Videre bruk bør skje med forsiktighet frem til tilfredsstillende fuktsikring er etablert.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Dersom rommet benyttes utover forutsatt bruk med dusjkabinett, foreligger det høy risiko for økt

fuktbelastning rundt sluk og i overgang mot vegg. Dette kan medføre vanninntrenging i konstruksjonen og

oppfukting av underliggende gulv og tilstøtende bygningsdeler.

Over tid kan forholdet føre til skjulte fuktskader, herunder råte og muggvekst, med behov for omfattende

utbedringer. Skader kan utvikle seg uten tidlige synlige symptomer, og rehabilitering av gulv og

nærliggende konstruksjoner kan bli nødvendig.

Videre bruk bør begrenses til dusjkabinett slik rommet er forutsatt.

Det anbefales på sikt rehabilitering av gulvkonstruksjonen med etablering av forskriftsmessig fall og

godkjent membranløsning i henhold til gjeldende regelverk, for å redusere risiko for fuktskader.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det foreligger høy risiko for at fukt kan trenge inn bak veggplater og gulvbelegg ved normal bruk av

våtrommet, særlig i skjøter, sluktilkobling og overganger mellom gulv og vegg.

Over tid kan dette føre til oppfukting av underliggende konstruksjoner, med fare for skjult råte, muggvekst

og fuktskader som ikke nødvendigvis avdekkes tidlig. Konsekvensen kan bli behov for omfattende

utbedringer.

Det anbefales rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og godkjent

våtromsløsning i henhold til dagens krav. Videre bruk uten tiltak innebærer økt risiko for fuktskader.

Kostnad er avhengig av valg av utførelse

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasse

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

Parkering på egen tomt.

Diverse

Branntilsyn på pipe ble sist gjort 21.01.2020 og feiing sist 17.06.25. Ingen avvik registrert og rapport fra Orkland kommune ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (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 14 864 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt fra 2024. Beløp kan avvike fra år til år.

I tillegg kommer kr 5563,- i renovasjonsgebyr til Remidt. Beløp kan avvike fra år til år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 576 378 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 305 510 for år 2023

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 1, bruksnummer 65 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/1/65:

20.11.2025 - Dokumentnr: 1422027 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

15.08.1921 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1638 Gnr:1 Bnr:9

01.01.2018 - Dokumentnr: 24888 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:1 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 471501 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:1 Bnr:65

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg datert 27.12.1995 og byggetegninger for tilbygg som også viser hele husets tegninger. Det foreligger ingen tegninger av 2.etg. Tegninger av 1.etg stemmer med dagens bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det er ikke unormalt at det er mangelfulle arkiv på eldre eiendommer i Orkland kommune. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig. Reguleringsplan for Orkanger nordre del. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt.

Delarealer Delareal 285 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB
Delareal 285 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570

Konferer megler ved spørsmål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.02.2026





























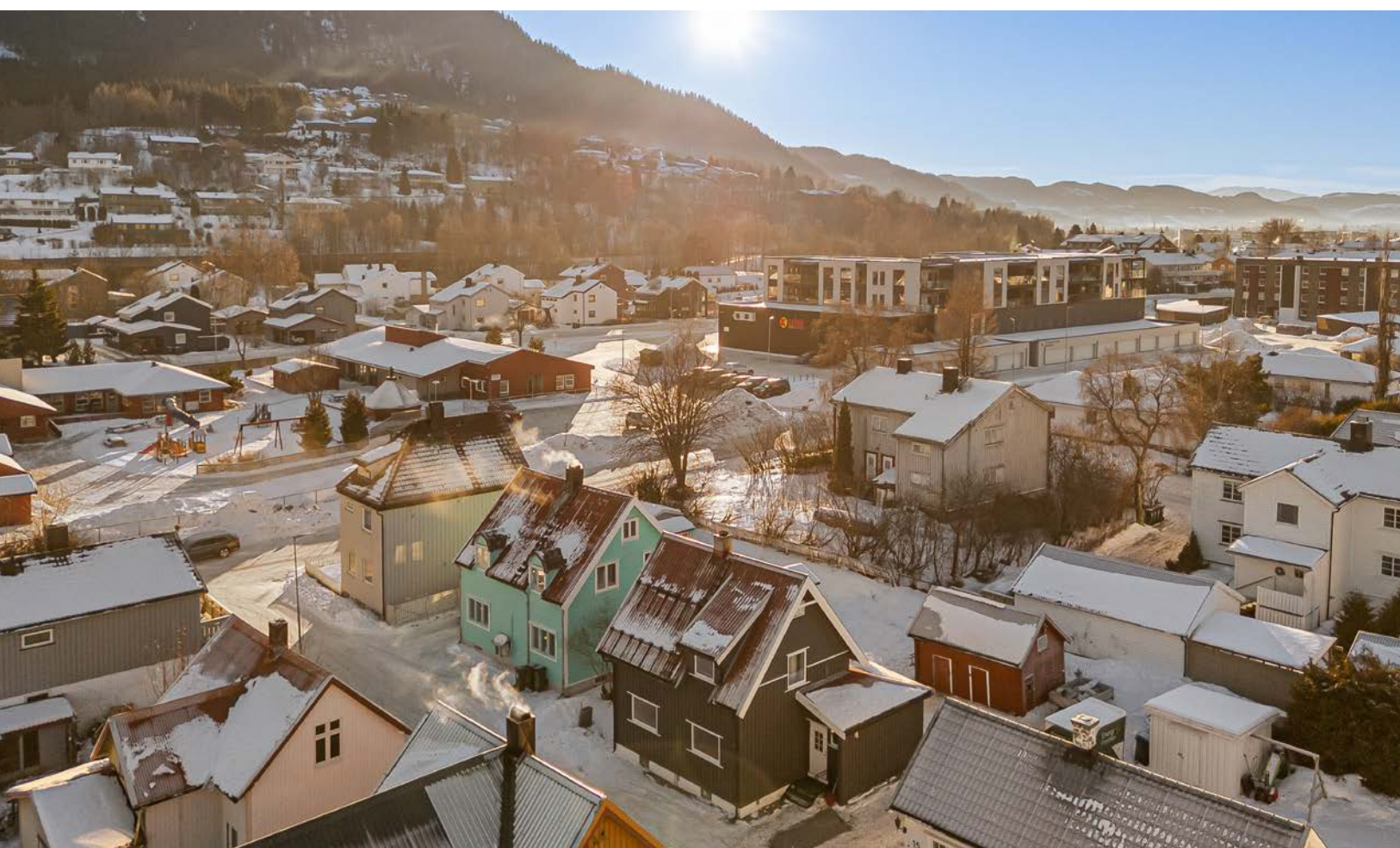






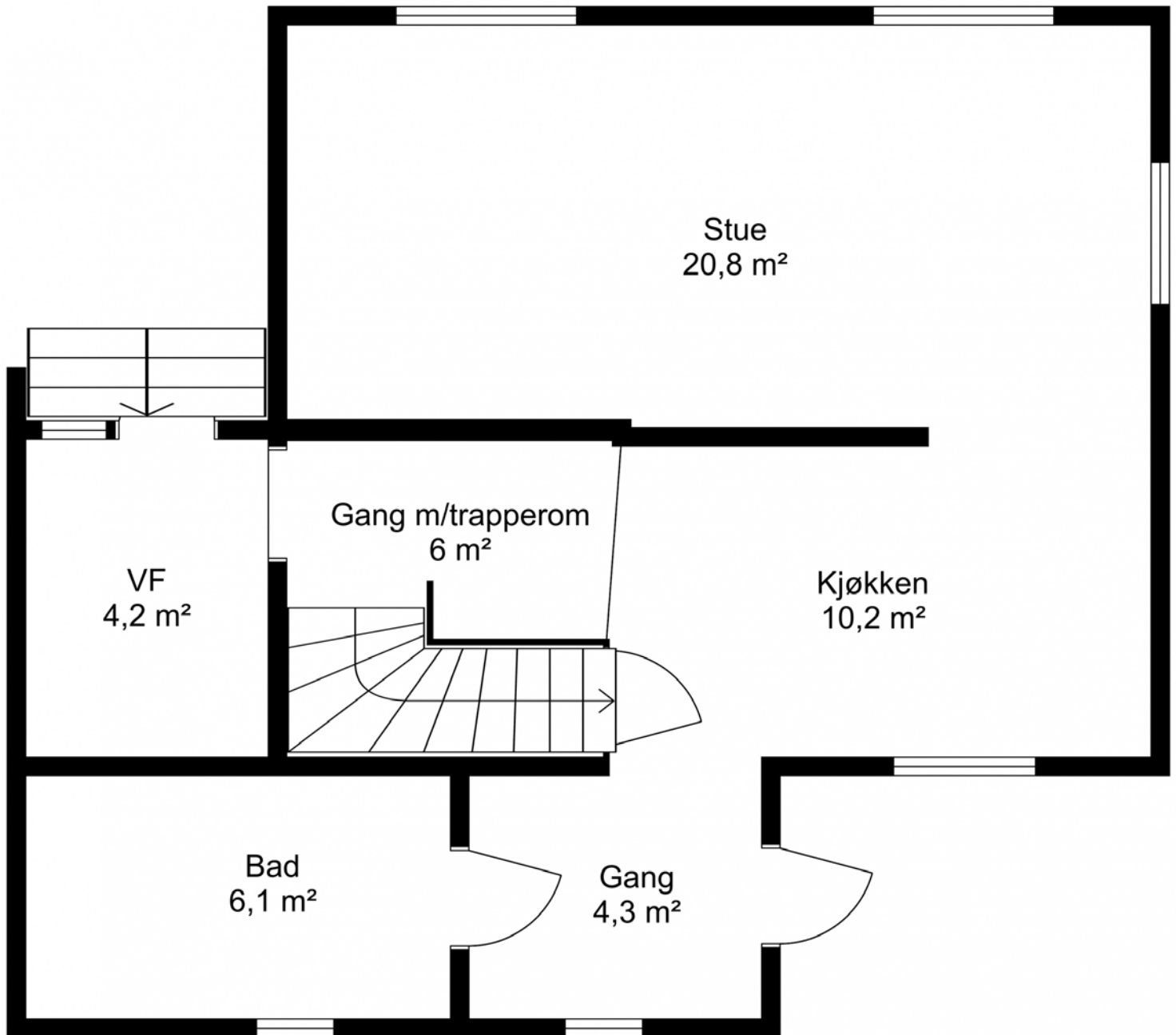






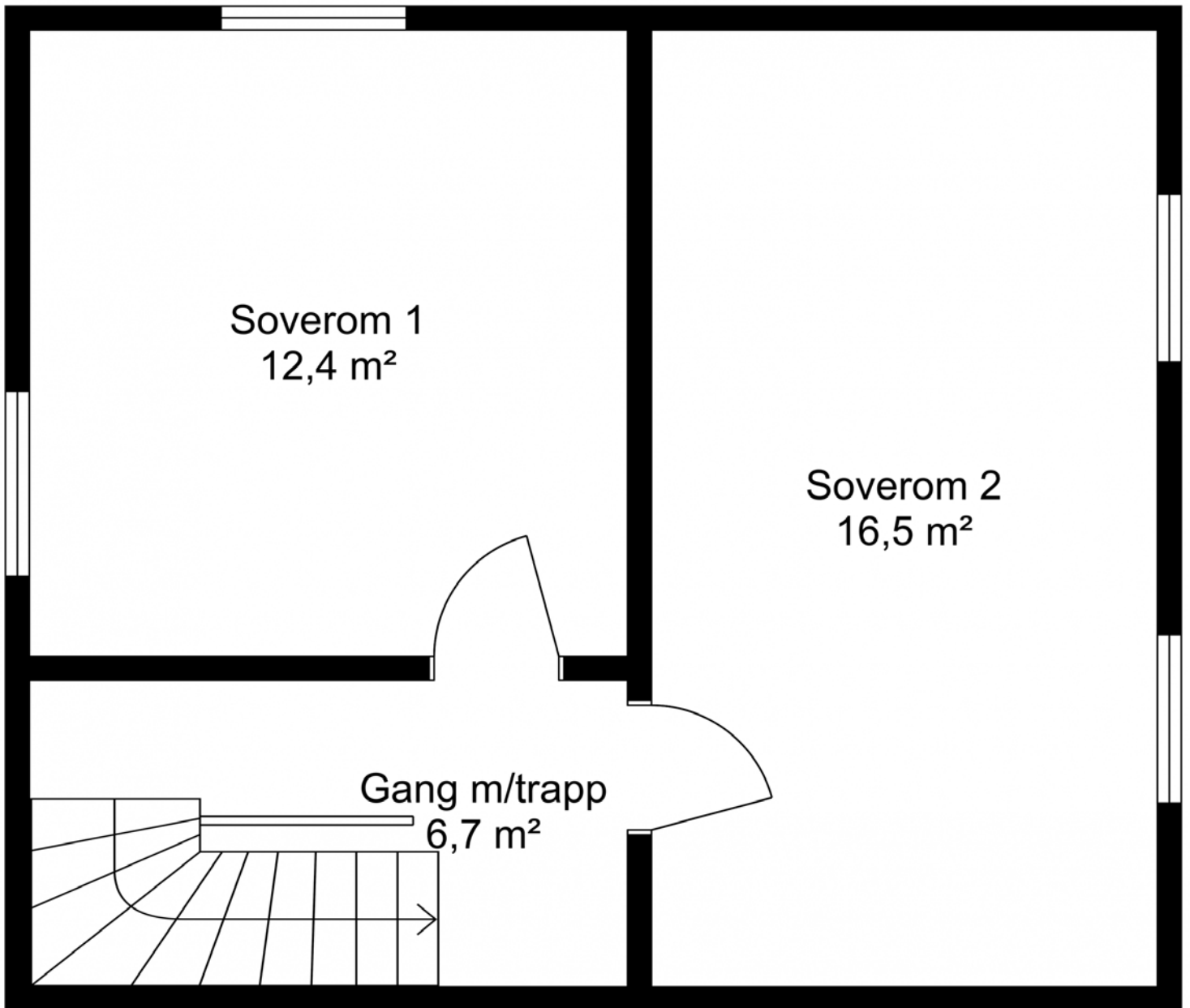
Nygata 17

1. Etasje



Nygata 17

Loftetasje

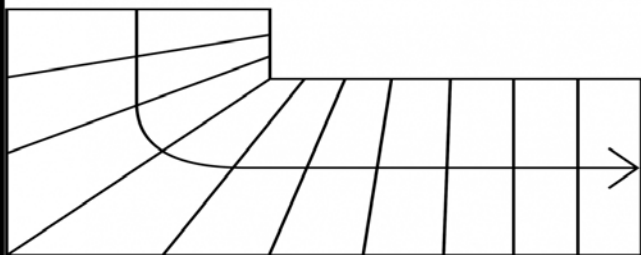


Nygata 17

Kjeller

Ikke målbart areal grunnet takhøyde
ca 1,7 m

Ikke målbart areal grunnet takhøyde
ca 1,7 m



Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG NYGATA 17

Nygata 17, 7300 ORKANGER



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Sveinung Gjønnes
Hynnestien 7
7300 Orkanger
sveinung@gjonnes-bygg.no
Tlf: 920 94 300

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 65
Hjemmelshaver:	Sepideh Raistaj og Jetmir Raistaj
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	285 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Orkanger Nordre Del
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1920

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.12.2025

Forutsetninger:

Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen, er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.

Oppdragsgiver:

Sepideh Raistaj og Jetmir Raistaj

Tilstede under befaringen:

Sepideh Raistaj

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mns 3

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Hoved konstruksjon i betong /mur i kjeller, Yttervegger er det trekonstruksjon med stående/liggende panel. Plassbygget takkonstruksjon med takplater av stål på tak. Vinduer er 2-lags isolerglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er en eldre enebolig fra ca. 1920, som over tid er delvis oppgradert og vedlikeholdt, men som fortsatt har flere bygningsdeler med aldersrelaterte svakheter. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad TG 2, særlig knyttet til grunnforhold, terrengfall, yttervegger, takkonstruksjon, loft, kjeller, VVS-installasjoner og ventilasjon, hvor alder, manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for tiltak over tid.

Videre er det registrert TG 3 på bad, hvor overflater, tettesjikt og gulvløsning har nådd eller passert forventet levetid og vurderes å ha høy risiko for fuktskader ved videre bruk. Dette innebærer behov for rehabilitering for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring etter dagens standard.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell i dagens bruk, men kjøper må påregne vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer, særlig innen våtrom, fuktsikring mot grunn, ventilasjon og enkelte tekniske installasjoner. Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Mangelfull eller fraværende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

Risiko: Usikkerhet om det er utført arbeider som krever søknad/melding uten at dette kan dokumenteres. Mulig manglende oversikt over vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle garantier. Vanskeligere å verifisere om dagens bruk av rom er i samsvar med gjeldende tillatelser.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. Etasje**

VF : Flis på gulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling
Gang m/trapp: Flis på gulv. Malte plater på vegger og malt panel i himling
Stue: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling
Kjøkken: Laminat på gulv. Våtromsplater på vegger og malt panel i himling
Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i himling
Bad: Belegg på gulv. Våtromsplater på vegger og malte plater i himling

Loftetasje

Gang/trapp: Teppe på gulv. Malt panel / plate på vegger og Malt plate i himling
Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plate/malt plate på vegger og Malt panel i himling
Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og Malt panel i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**Kjeller**

Alle rom er uinnredet. Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser om hva som er utført etter at boligeier kjøpte huset
2etg

Soverom på 12kvm: 2017-2023

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt på med ny laminat.

Vegger: Gammelt panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. MDF og gips på vegg. Murvegg pusset med ny mørtel og malt med silikatmaling.

Himling: Gammelt takpanel revet rettet opp, etterisoler og ny takpanel.

Vinduer: Begge vinduer skiftet i 2023-24.

Soverom på 16,5kvm: 2023-24

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt på med ny laminat.etterisolert

Vegger: Skillevegg revet. Resterende vegger etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. MDF på vegg. Murvegg pusset med ny mørtel og malt med silikatmaling.

Himling: Malt. ellers uforandret fra kjøps år.

Gang/trapp: 2020

Gulv: Originalt tregulv under. skrudd på 12mm spon og lagt teppeflis.

Vegger: Gammelt panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. Trepanel og gips.

Himling: Etterisolert rettet opp og gammel trapp til loftet revet og Thermo loftstrapp montert. Gips i tak.

Boligeier opplyser om utført arbeid etter boligeier kjøpte huset.

Loft uforandret siden innflytting.

1etg.

VF: Ny MDF. avrettet gulv med varmekabler og laft flis. dør og vindu byttet i 2020.

Gang:

Gulv: Avrettet med varmekabler og ny flis. Montert en luke til kjellertrapp. 2020

Vegger: MDF. Ny vegg med dør rundt trapp ned til kjeller: 2024

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel. 2024-25

Kjøkken: 2024-25

Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Etterisolert

Gulvspon er lagt på varmefolie og ny laminat

Vegger: Gammel veggplater og panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. sponplater på vegg. Flis over kjøkkenbenk. nytt vindu.

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel.

Stue: 2021-22

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt og ny laminat.

Vegger: Gammel veggplater og panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. mdf på vegg. vinduer er nye.

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel.

Bad:

Dusjkabinett og skap montert.

Kjeller: stortsett uforandre fra vi kjøpte.

Rørleggerarbeid ble utført i 2024-25. da ble det lagt nye rør til kjøkken og montert vannvakt samt overtryksventil med tank.

Elektriske arbeidet ble også da utført med et nytt sikringskap i kjelleren som forsyner kjøkkenet.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	54			
Loffetasje	38			
SUM BYGNING	92			
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Ferittstående Uthus		17		
SUM BYGNING		17		
SUM BRA	17			

BRA-i:

1. Etasje:

Vf, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Gang og bad

Loffetasje:

Gang/m trapp, 2 Soverom

BRA-e:

Frittstående uthus

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje ikke vurdert i denne rapport

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

14/01/2026



Sveinung Gjønnes

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmuren er fra ca. 1920 og er oppført uten moderne løsninger for drenering og fuktsikring. Slike konstruksjoner er normalt utført etter datidens byggeskikk og har økt risiko for kapillært fuktoptak og aldersrelaterte svakheter.

Merknader: Bygningens alder og konstruksjonsmåte tilsier redusert funksjon sammenlignet med dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er vanlig for denne typen og alderen på konstruksjonen, og forholdene kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet rundt bygningen er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur. Dette gir begrenset avrenning av overflatevann ved nedbør og snøsmelting.

Merknader: Manglende fall fra terreng bort fra grunnmur er ikke i samsvar med anbefalt byggeskikk og medfører økt belastning på konstruksjonen og tilhørende fuktsikring. Det anbefales å vurdere terrengjustering eller andre løsninger som bidrar til bedre avrenning av overflatevann bort fra grunnmur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med isolasjon og utvendig kledning av stående trepanel. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at ytterkledningen er fra 1970-tallet. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og oppbygning samt isolasjon er ikke kontrollert uten inngrep. Synlige deler av ytterveggene ble inspisert ved befaring.

Merknader: Ytterkledningen vurderes å ha passert over halvparten av forventet normal brukstid. Normal alders- og bruksslitasje er påregnelig. Lufting bak kledning og detaljer i konstruksjonen kan ikke verifiseres uten åpning, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes som følge av konstruksjonens lukkede oppbygning.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra perioden ca. 2020–2024. Disse fremstod uten vesentlige avvik på befaringsstidspunktet. I tilbygget er det verandadør fra ca. 1980, som har oppnådd forventet levetid etter normal byggteknisk standard. Det er opplyst at verandadøren vil bli skiftet før salg.

Merknader: Vinduer og verandadør fra ca. 1980 vurderes å ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Slike bygningsdeler har normalt svekket isolasjonsevne, slitasje i karm og ramme samt økt risiko for punktering eller funksjonssvikt. For nyere vinduer er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknader. Forholdet innebærer ikke vesentlig økt risiko på befaringsstidspunktet. For eldre bygningsdeler må det påregnes normalt vedlikehold og mulig behov for utskifting som følge av alder og slitasje.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak, oppført etter eldre konstruksjonsprinsipper fra byggeåret. Skorstein over tak er beslagsskledd. Pipens høyde over tak/møne er visuelt vurdert fra bakkeplan og fremstår som tilfredsstillende i henhold til normal byggeskikk. Det var ikke tilgang til å vurdere tetthet rundt gjennomføringen ved pipe. Synlige deler av takkonstruksjonen ble inspisert, og det ble ikke registrert vesentlige avvik, skader eller deformasjoner på befaringsstidspunktet.

Merknader: Konstruksjonens alder tilsier at den er utført etter datidens byggeskikk. Begrenset tilgjengelighet til enkelte detaljer, herunder tetting rundt pipe, innebærer at skjulte forhold ikke kan utelukkes. Det er ikke påvist forhold som indikerer vesentlig økt risiko for skade på befaringsstidspunktet. Som følge av alder må normalt vedlikehold påregnes for å opprettholde funksjon og levetid over tid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med stålplater. Takflatene ble vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket nærmere. Undertak og lekter var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Renner og nedløp er av metall, med nedløp ført til bakkenivå. Det er ikke montert snøfangere på store deler av takflaten.

Merknader: Begrenset tilgjengelighet medfører at deler av takkonstruksjonen ikke kunne inspiseres. Manglende snøfangere innebærer at sikring mot snøras ikke er etablert i tilstrekkelig omfang. Bygningsdelen vurderes å ha passert over halvparten av forventet normal brukstid, og normal alders- og bruksslitasje må påregnes.



5. Loft

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Takkonstruksjonen fremstår som en lukket konstruksjon. Det er ikke kjent når loftsetasjen eventuelt ble innredet. Det er ikke utført destruktive inngrep, og oppbygning, materialvalg, luftespalter, dampsperre og isolasjonsløsninger har derfor ikke latt seg kontrollere. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater uten inngrep.

Merknader: Lukket konstruksjon og manglende dokumentasjon medfører begrenset innsyn i takkonstruksjonens oppbygning og tekniske løsninger. Eventuelle avvik eller svakheter i utførelse kan derfor ikke verifiseres ved befaring.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen er utført med Tak-ess plater. Baderomsplatene er fra ca. 2000. Det ble registrert glipper i skjøtene mellom platene på befaringstidspunktet. Overflatene fremstår ellers med normal aldersmessig slitasje.

Merknader: Baderomsplater fra perioden er nå av høy alder og har nådd eller passert forventet levetid. Observerte glipper i plateskjøter medfører redusert tetthet. Tak-ess plater i himling er ikke en fuktbestandig løsning for våtrom og vurderes ikke som egnet overflate i våtsone.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med belegg fra ca. 2000. Det er målt fall mot sluk på ca. 2,5 cm. Badet er vurdert forutsatt brukt med dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Merknader: Belegg fra ca. 2000 har nådd høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Eldre belegg har ofte svekket tetthet, særlig i overgangssoner og ved sluk. Fallforholdene vurderes ikke som optimale for et våtrom som benyttes til direkte dusjing på gulv. Bruk av dusjkabinett er lagt til grunn for vurderingen.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Veggene er kledd med baderomsplater, og gulvet er belagt med belegget som samlet fungerer som rommets membranløsning. Løsningen er fra ca. år 2000. Sluk er tilgjengelig og det er mulig å gjøre rent i sluk. Det er ikke utført destruktive inngrep, og tettesjikt, skjøter, sluktilkobling og overgang mellom vegg og gulv er derfor ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

Merknader: Membranløsningen med baderomsplater og gulvbelegg er av eldre dato og har nådd eller passert forventet normal levetid. For denne typen løsning er forventet levetid normalt rundt 20 år. Uten destruktive undersøkelser kan tetthet i skjøter, sluktilkobling og overganger ikke bekreftes. Aldersslitasje medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert sikkerhet mot lekkasjer.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen er fra 2024 og har slette fronter med integrerte hvitevarer. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Det ble ikke registrert knirk, skader eller fuktindikasjoner på gulv, og det ble ikke påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller øvrige vanninstallasjoner på befaringstidspunktet.

Merknader: Kjøkkeninnredningen er ny. Mekanisk avtrekk over komfyr er etablert med komfyrvakt. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke påvist forhold som indikerer vesentlig økt risiko for skade på befaringstidspunktet. Som følge av manglende funksjonstesting av hvitevarer kan funksjon ikke bekreftes, men dette vurderes ikke å gi økt bygningsmessig risiko.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

På innvendige murflater i kjeller er det registrert saltutslag på vegger, særlig i hjørner. Saltutslag fremstår som hvite utfellinger i overflaten og er et resultat av fukttransport gjennom murverket. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjonen, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater.

Merknader: Saltutslag på murvegger og murte gulvflater er en indikasjon på fukt i konstruksjonen. Forholdet forekommer ofte i kjellere med eldre grunnmur uten moderne fuktsperre, og kan være relatert til kapillært fuktopptak fra grunnen og/eller begrenset eller svekket drenering og fuktsikring. At forholdet er mest fremtredende i hjørner er typisk for denne typen konstruksjon.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv mot grunnen er utført etter eldre byggeskikk, uten dokumenterte løsninger for isolasjon eller moderne fuktsikring mot grunnen. Slike konstruksjoner har begrenset motstand mot fukt fra grunnen, og mur- og betongkonstruksjoner kan trekke fukt opp fra underliggende masser.

Merknader: Eldre gulvkonstruksjoner uten fuktsperre og isolasjon har begrenset motstand mot fukttransport fra grunnen. Fukt kan transporteres kapillært opp i gulv og tilstøtende mur- og betongkonstruksjoner, særlig ved høyt fuktnivå i grunnen eller mangelfull drenering.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Fuktmåling og ventilasjon i kjeller er ikke utført

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør til bad er i hovedsak utført med kobberør, opplyst å være fra 1970-tallet. Røranlegget er delvis skjult i konstruksjoner. Det er etablert rør-i-rør-løsning i 2024 til kjøkken, med føring av lekkasjevann tilbake til rom med sluk. Avløpsrør er av plast, og tilgjengelige deler fremstår uten synlige lekkasjer ved befarings.

Merknader: Kobberør og sanitæranlegg fra 1970-tallet har begrenset forventet restlevetid og er utsatt for aldersrelatert slitasje. Skjult rørføring uten full dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere materialtilstand, skjøter og koblingspunkter fullt ut uten inngrep.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er fra 2017 og er plassert i rom med sluk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader på befaringsstidspunktet.

Merknader: Plassering i rom med sluk medfører at eventuell lekkasje kan ledes til sluk, og lekkasjesikring vurderes dermed som delvis ivarettatt. Det er ikke montert aqua-stop eller automatisk lekkasjesikring på tilførsel. Berederen har normal alder i forhold til forventet levetid. Forholdet innebærer ikke vesentlig økt risiko for vannskade på befaringsstidspunktet. Manglende automatisk lekkasjesikring kan medføre noe økt risiko ved eventuell lekkasje, men plassering i rom med sluk gir akseptabel sikkerhet mot vannskade. Normalt tilsyn og vedlikehold må påregnes.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er montert varmepumpe i boligen. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Merknader: Varmepumpen fremstod å fungere som tiltenkt på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt teknisk funksjonstest utover normal bruk. Videre drift og energieffektivitet er avhengig av regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.
Det er ikke påvist forhold som indikerer vesentlig økt risiko for svikt eller skade på befaringstidspunktet. Manglende service eller vedlikehold over tid kan redusere anleggets funksjon og effektivitet, men dette vurderes som normalt driftsrelatert forhold.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer, samt avtrekk basert på naturlig oppdrift. Det er ikke etablert mekanisk eller balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsningen var i funksjon på befaringstidspunktet.

Merknader: Naturlig ventilasjon er en enkel løsning som i stor grad er avhengig av værforhold, temperaturskjeller og bruksmønster. Løsningen gir begrenset kontroll med luftmengder, filtrering og jevn luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte ventilasjonsløsninger.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent el-anlegg

Merknader: Boligen har åpent elektrisk anlegg. Anlegget er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Store deler av det elektriske anlegget er skjult bak vegger og himlinger og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse, endringer eller godkjenning. Vurderingen er begrenset til det som er visuelt tilgjengelig, og det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde.

Det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for å fastsette tilstandsgrad. Manglende dokumentasjon og begrenset kontroll innebærer at anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende regelverk ikke kan verifiseres. For nærmere gjennomgang og vurdering av anlegget anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging, forhøyede fuktverdier i kjeller/underetasje og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak.

Det anbefales å vurdere tiltak for forbedring av drenering og fuktsikring ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til fuktproblematikk, for å redusere risiko for fuktskader.

1.3 Terrengforhold

Forholdet medfører økt risiko for vannansamling mot grunnmur og økt fuktbelastning. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging og fuktrelaterte skader i kjeller eller underetasje.

Det anbefales å vurdere terrengjustering, etablering av bedre fall eller andre egnede tiltak som sikrer tilfredsstillende avrenning av overflatevann bort fra grunnmur, for å redusere risiko for fuktskader.

2.1 Yttervegger

Alder, normal slitasje og begrenset kontrollmulighet av bakliggende konstruksjon medfører økt risiko for redusert funksjon over tid, herunder mulig fuktpåvirkning dersom lufting eller detaljer ikke er tilfredsstillende.

Over tid kan dette medføre behov for økt vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord. Ved ugunstig utvikling kan det også oppstå fuktpåvirkning med redusert levetid på ytterveggen og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av ytterkledningen. Ved videre forringelse eller usikkerhet bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedrende tiltak vurderes for å opprettholde ytterveggenes funksjon og levetid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Manglende snøfangere medfører risiko for personskade og materielle skader som følge av snøras fra taket. Begrenset innsyn i takkonstruksjonen innebærer også risiko for skjulte svakheter som ikke er avdekket ved befaring.

Dersom forholdene vedvarer, kan dette medføre behov for økt vedlikehold og eventuelle tiltak på taket. Snøras kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer og husdyr, samt skade konstruksjoner og installasjoner under takutspring.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere. Videre anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av taktekking, samt nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen når dette kan gjennomføres på en sikker måte.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det foreligger risiko for skjulte svakheter, herunder mangelfull lufting, utilstrekkelig dampspærre, kondens- og fuktproblematikk, sviktende isolasjon eller mangler ved brannskille. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten å gi tydelige symptomer tidlig. Skjulte avvik kan medføre behov for omfattende undersøkelser eller utbedringstiltak dersom fukt-, inneklimatekniske eller brannproblemer senere avdekkes. Dette kan innebære økte kostnader og inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt eller inneklimate relaterte forhold. Ved ombygging, rehabilitering eller mistanke om avvik bør takkonstruksjonen undersøkes nærmere, eventuelt ved åpning av konstruksjonen, for å avklare oppbygning og tilstand.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til nedbrytning av puss, maling og overflater på murvegger. Det foreligger også risiko for redusert inneklimatekvalitet ved økt fuktbelastning i kjellerrom. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan det medføre redusert brukskvalitet av kjellerrom og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak. Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes uten videre undersøkelser. Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktforholdene, herunder omfang av saltutslag og eventuelle fuktsymptomer. Ved videre bruk av rommet til varig opphold bør det vurderes nærmere undersøkelser av fuktforhold, samt tiltak som forbedret ventilasjon, overflatebehandling tilpasset fuktige kjellervegger og eventuelt vurdering av drenering og fuktsikring.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate Forholdet medfører risiko for forhøyede fuktverdier i gulv og nedre del av tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til saltutslag, nedbrytning av overflatebehandling, kondensproblematikk og ved ugunstige forhold økt risiko for muggsoppvekst. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan forholdet gi redusert brukskvalitet i rommet og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak. Bruk av rommet til varig opphold kan være begrensende uten tiltak. Det anbefales å følge med på fuktforholdene i gulv og nedre del av vegger. Ved videre bruk av rommet, særlig til opphold eller lagring av fuktfølsomt inventar, bør det vurderes tiltak som forbedret ventilasjon, fukttilpassede overflater og eventuelt nærmere vurdering av drenering, fuktsikring eller oppgradering av gulvkonstruksjonen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Alder på vannrør og sanitærutstyr medfører økt risiko for lekkasjer, særlig i skjulte føringer hvor lekkasje kan utvikle seg over tid før den oppdages. Selv om rør-i-rør-løsning er etablert, kan øvrige eldre rørstrekk fortsatt representere en risikofaktor. Lekkasjer kan føre til fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater, med behov for utbedring. Skjulte skader kan medføre økte kostnader dersom forholdet ikke avdekkes tidlig. Det anbefales å påregne utskifting av eldre sanitærutstyr og gjenværende vannrør fra byggeperioden. Videre anbefales jevnlig kontroll av rør-i-rør-system, samt å sikre at lekkasjevarsling og avrenning til sluk fungerer etter hensikten. Ved fremtidige ombygginger bør røranlegget vurderes oppgradert til dagens standard.
10.5	Ventilasjon Begrenset og uforutsigbar luftutskifting kan medføre perioder med redusert luftkvalitet, forhøyet luftfuktighet og økt risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan forholdet bidra til mindre tilfredsstillende inneklimate, redusert bocomfort og økt risiko for fuktrelaterte skader på utsatte bygningsdeler dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig tilpasset belastningen. Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen, eksempelvis ved supplering med mekanisk avtrekk eller oppgradering til mer moderne ventilasjonssystem ved fremtidige tiltak. Videre anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler, samt bevisst bruk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling Redusert tetthet i plateskjøter gir høy risiko for fuktninntrenging bak platene ved normal bruk. Dette kan føre til oppfukting av underliggende konstruksjoner og utvikling av skjult råte- og muggsoppvekst uten tidlige synlige symptomer. Over tid kan forholdet medføre omfattende fuktskader i vegg- og himlingskonstruksjoner. Dersom skader avdekkes, kan det bli nødvendig med større utbedringer, herunder åpning av konstruksjoner og full rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring etter dagens standard. Det anbefales rehabilitering av våtrommet med etablering av godkjent membran- og våtromsløsning i henhold til gjeldende regelverk. Videre bruk bør skje med forsiktighet frem til tilfredsstillende fuktsikring er etablert. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv Dersom rommet benyttes utover forutsatt bruk med dusjkabinett, foreligger det høy risiko for økt fuktbelastning rundt sluk og i overgang mot vegg. Dette kan medføre vanninntrenging i konstruksjonen og oppfukting av underliggende gulv og tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan forholdet føre til skjulte fuktskader, herunder råte og muggvekst, med behov for omfattende utbedringer. Skader kan utvikle seg uten tidlige synlige symptomer, og rehabilitering av gulv og nærliggende konstruksjoner kan bli nødvendig. Videre bruk bør begrenses til dusjkabinett slik rommet er forutsatt. Det anbefales på sikt rehabilitering av gulvkonstruksjonen med etablering av forskriftsmessig fall og godkjent membranløsning i henhold til gjeldende regelverk, for å redusere risiko for fuktskader.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Det foreligger høy risiko for at fukt kan trenge inn bak veggplater og gulvbelegg ved normal bruk av våtrommet, særlig i skjøter, sluktilkobling og overganger mellom gulv og vegg. Over tid kan dette føre til oppfukting av underliggende konstruksjoner, med fare for skjult råte, muggvekst og fuktskader som ikke nødvendigvis avdekkes tidlig. Konsekvensen kan bli behov for omfattende utbedringer. Det anbefales rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og godkjent våtromsløsning i henhold til dagens krav. Videre bruk uten tiltak innebærer økt risiko for fuktskader. Kostnad er avhengig av valg av utførelse Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250229	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jetmir Raistaj	Sepideh Raistaj

Gateadresse	
Nygata 17	
Poststed	Postnr
ORKANGER	7300

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

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

Document reference: 1702250229

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp vann til kjøkken. Og montert vannvakt og tilbakeslags tank.

Arbeid utført av

Caverion

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus fukt i kjeller kan forventes

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus sprekker er å finne i kjeller og noe skjeve gulv må forventes

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

El-bil lader montering av varmemefolie og utbytting av termostater. Lagt opp ny strøm til kjeller - kjøkken og stikk

Arbeid utført av

Blåsmo elektro/trygg elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført en kontroll i 2022 av el selskapet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil lader i boden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle gulv og vegger på stue soverom og kjøkken er etterisolert og rettet opp. Vinduer er byttet.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250229

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250229

Tilleggs kommentar

Gammelt hus. Mye er utbedret og pusset opp på de åtte åren vi har bodd her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

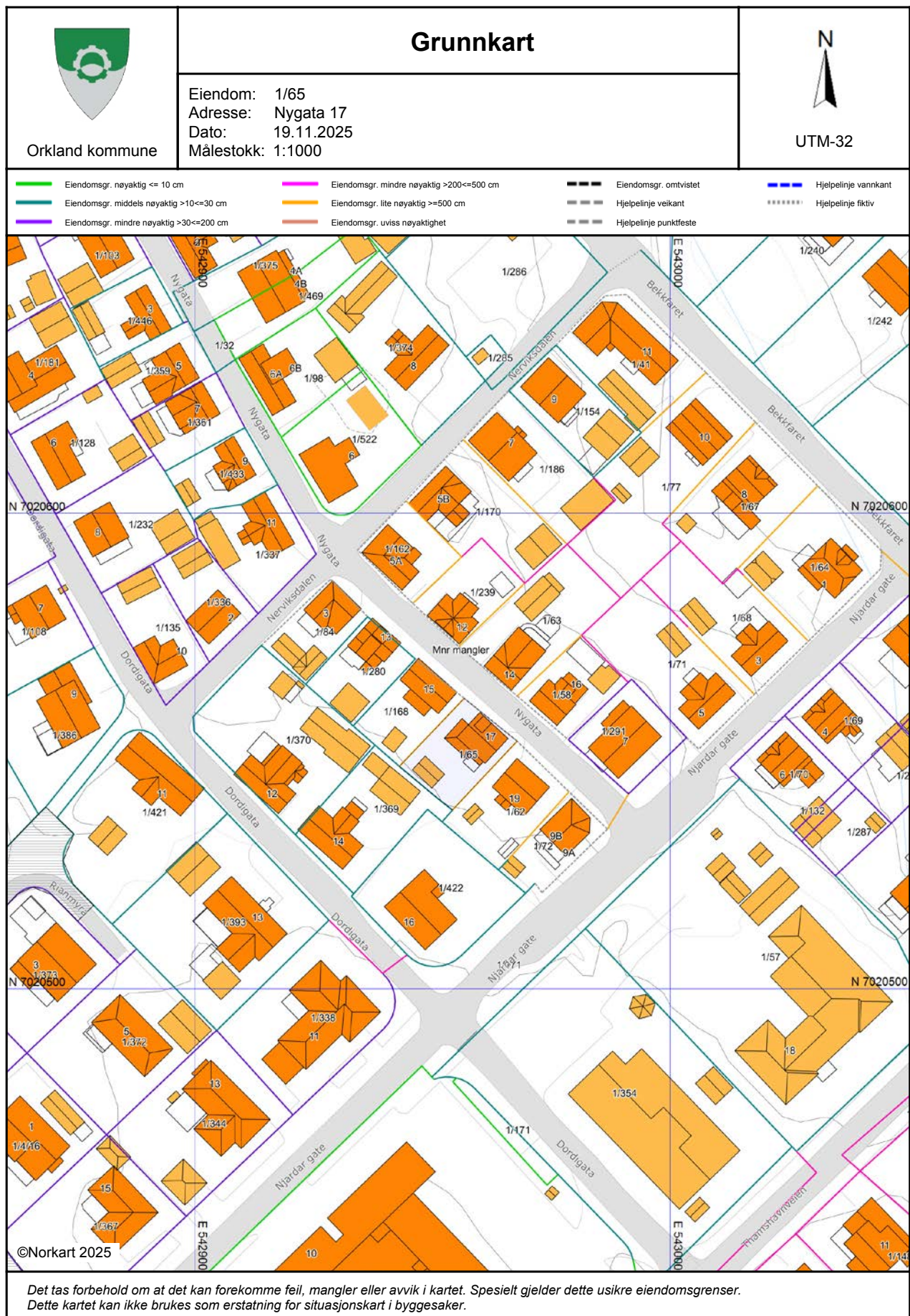
Document reference: 1702250229

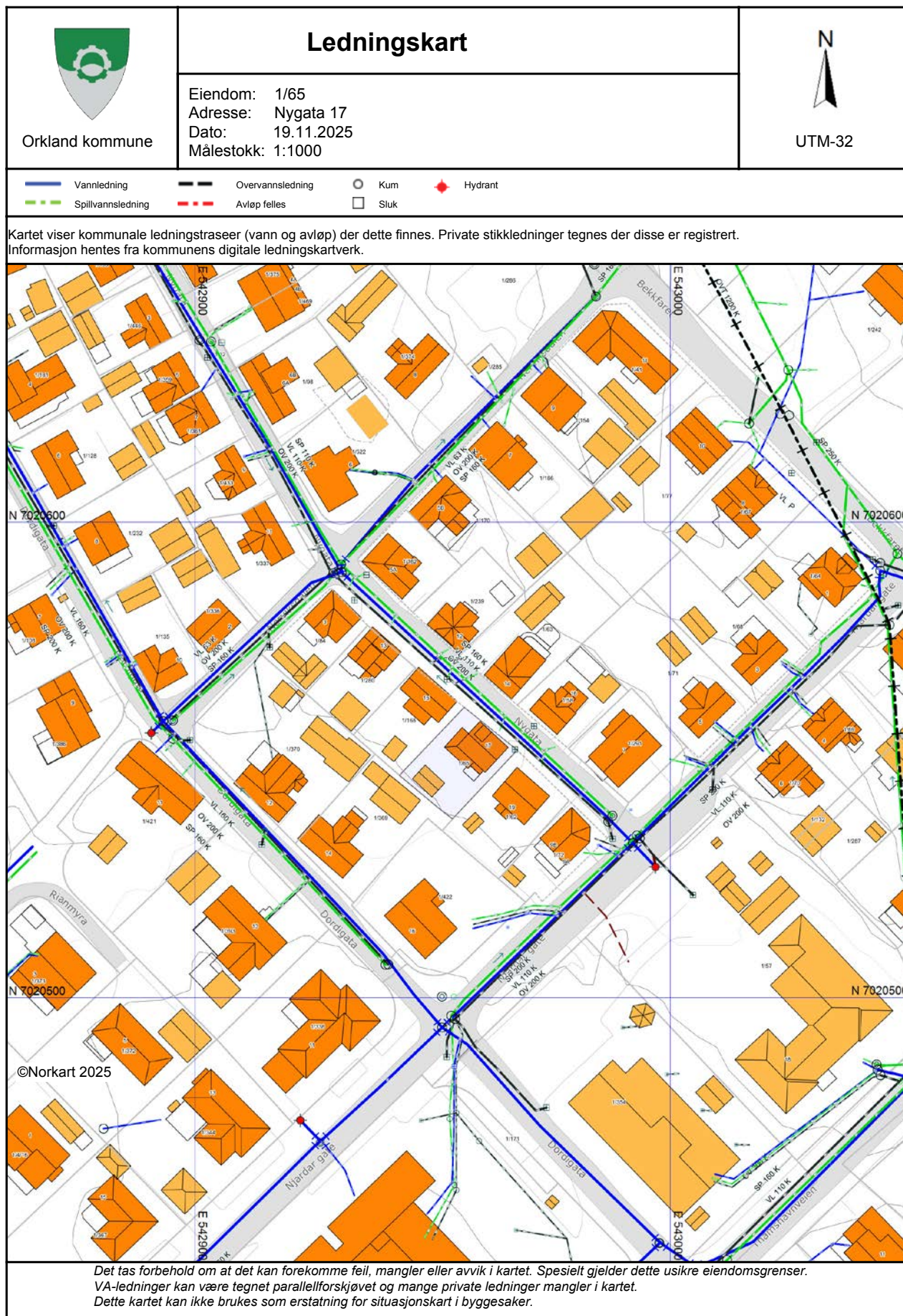
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jetmir Raistaj	c4c4b09e35e4462da220 1cec5a3820e32364959a	05.02.2026 12:22:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sepideh Raistaj	f9e2db4bb9d58c22267e 9e566cecd888945be06d	05.02.2026 12:26:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250229

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







Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 19.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 114574965

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 184076721

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Nygata 17, 7300 ORKANGER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.01.2020	Tilsyn	17.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114574965

BruksenhetId 114575035

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 184076713

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114575035.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



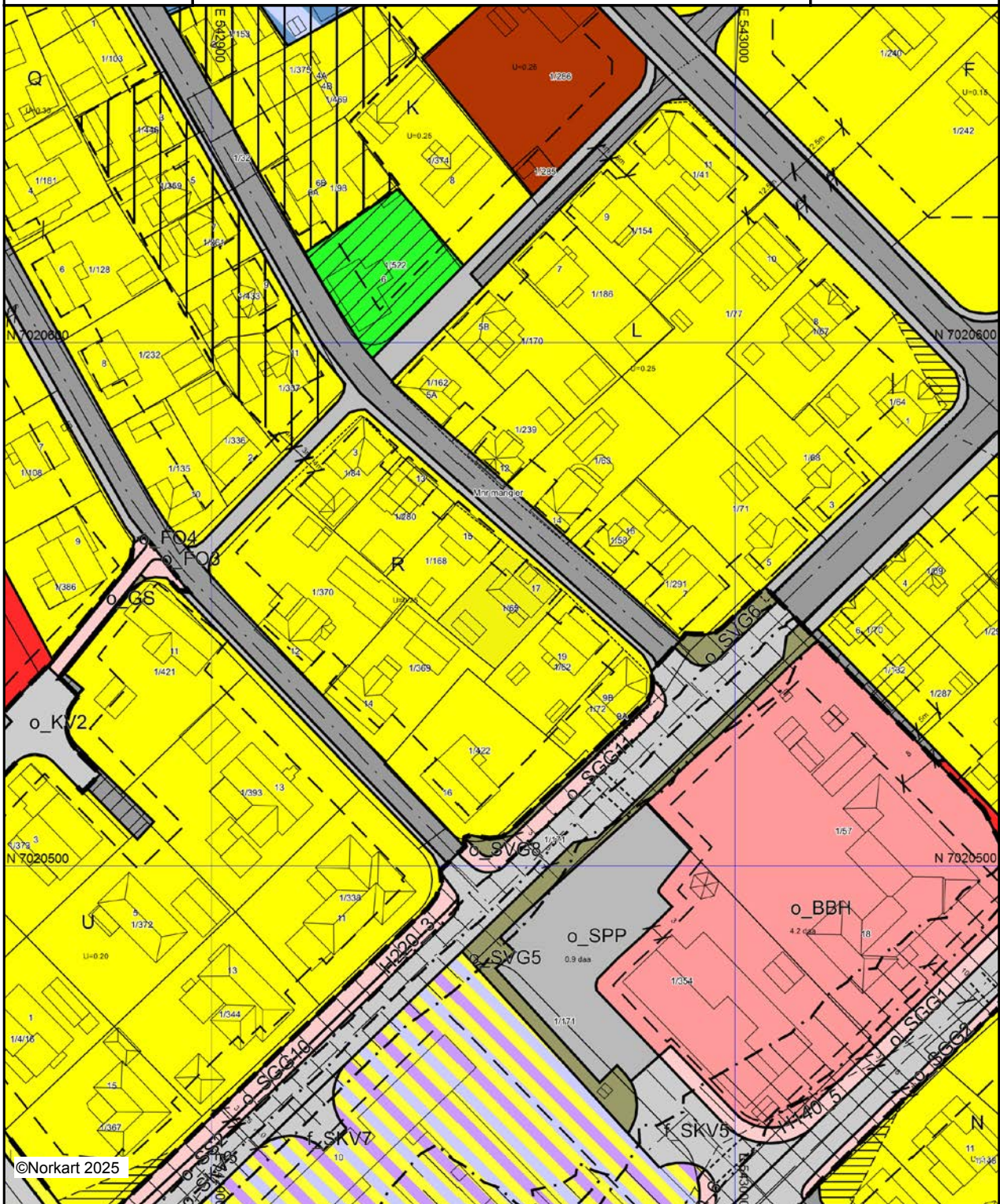
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/65
Adresse: Nygata 17
Dato: 19.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Kjørveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning/Kontor
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

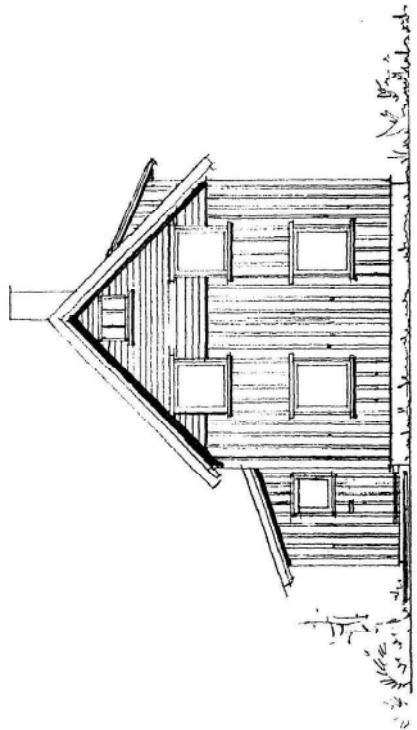
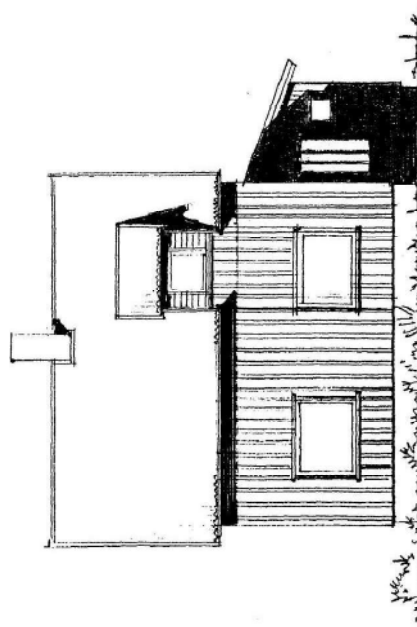
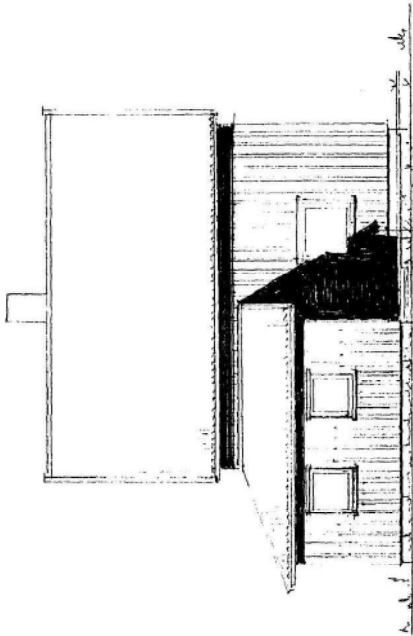
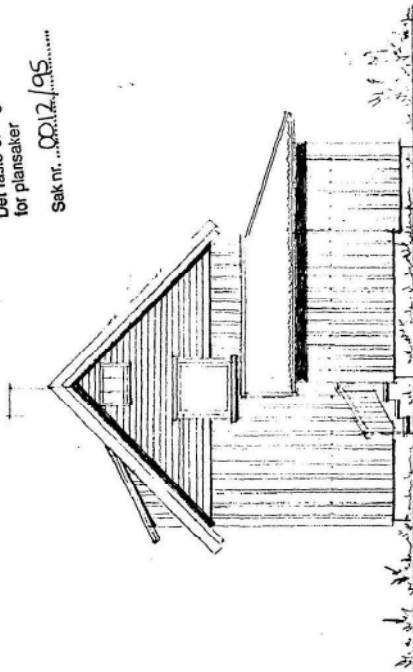
Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmåte
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsmåte

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
- Ahc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius

Orkdal kommune
 Det faste utvalg
 for plansaker
 Sak nr. 0012/95



• BENTE LARSENES •	• TIL BYGG-REHABILITERING •	HA 1900
• BOLIGHUS I NYST. ORDNING •	• FASADER •	
	RODHEIM 20. 40 94 (1/2) 1/2	03

FROM

02.03.95

13:44

SAB

P. 1

Tele-
fax

Til/To

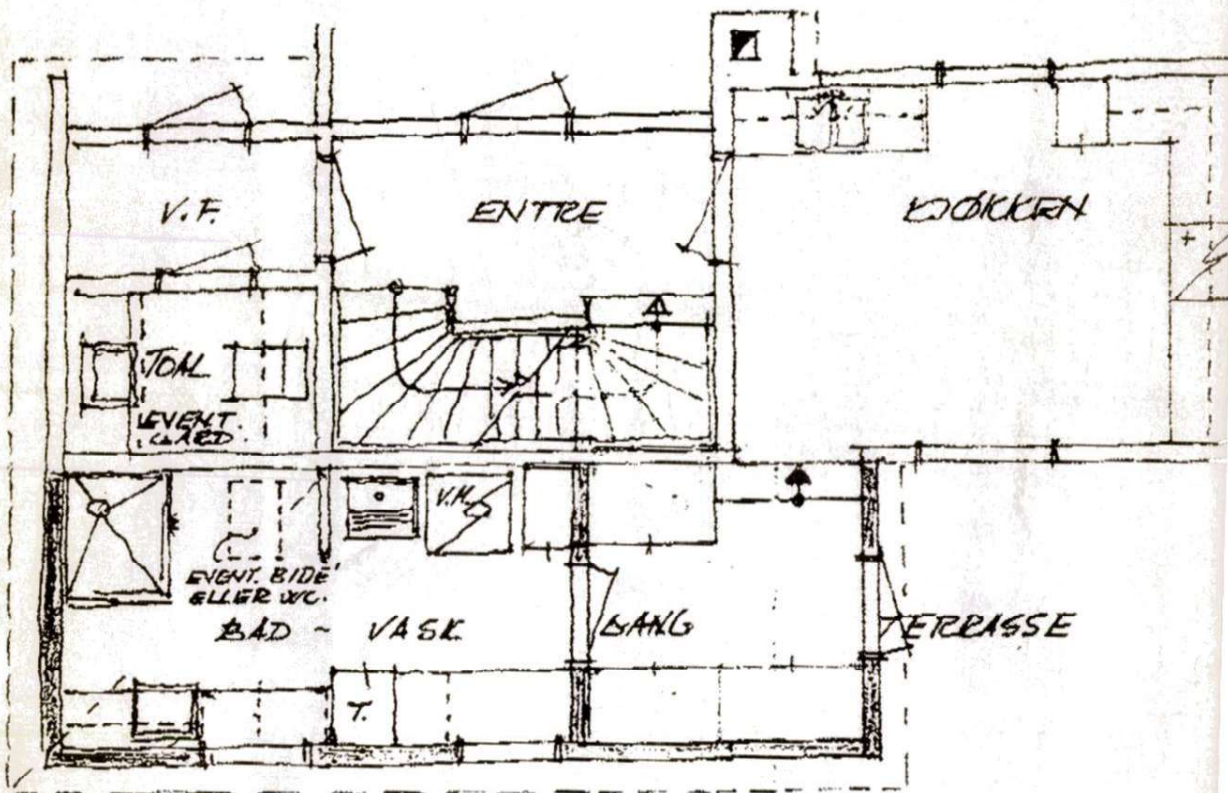
Fra/From

Dato/Date

Art. sider/No. of pages

Post-it Kontorformularer

3M/Best. nr. 7669

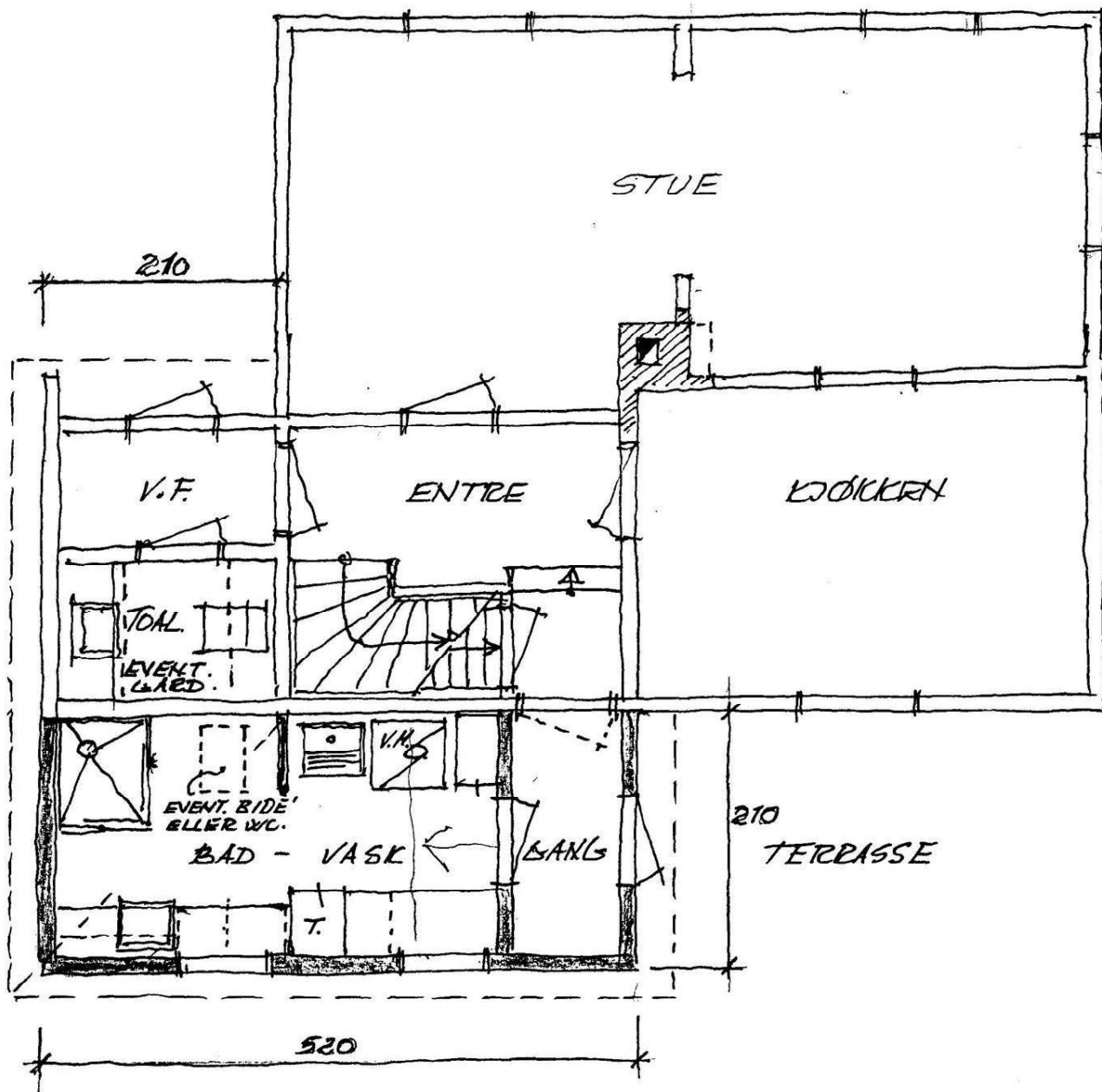


• BENTE • KVARSNES

BEVIDERT 0302 95 AB

PLAN-
TILBYGG UTKAST: ALT. 1

220984 204



Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker

Sak nr. ...0012/95...

• BENTE KVÆSNES •

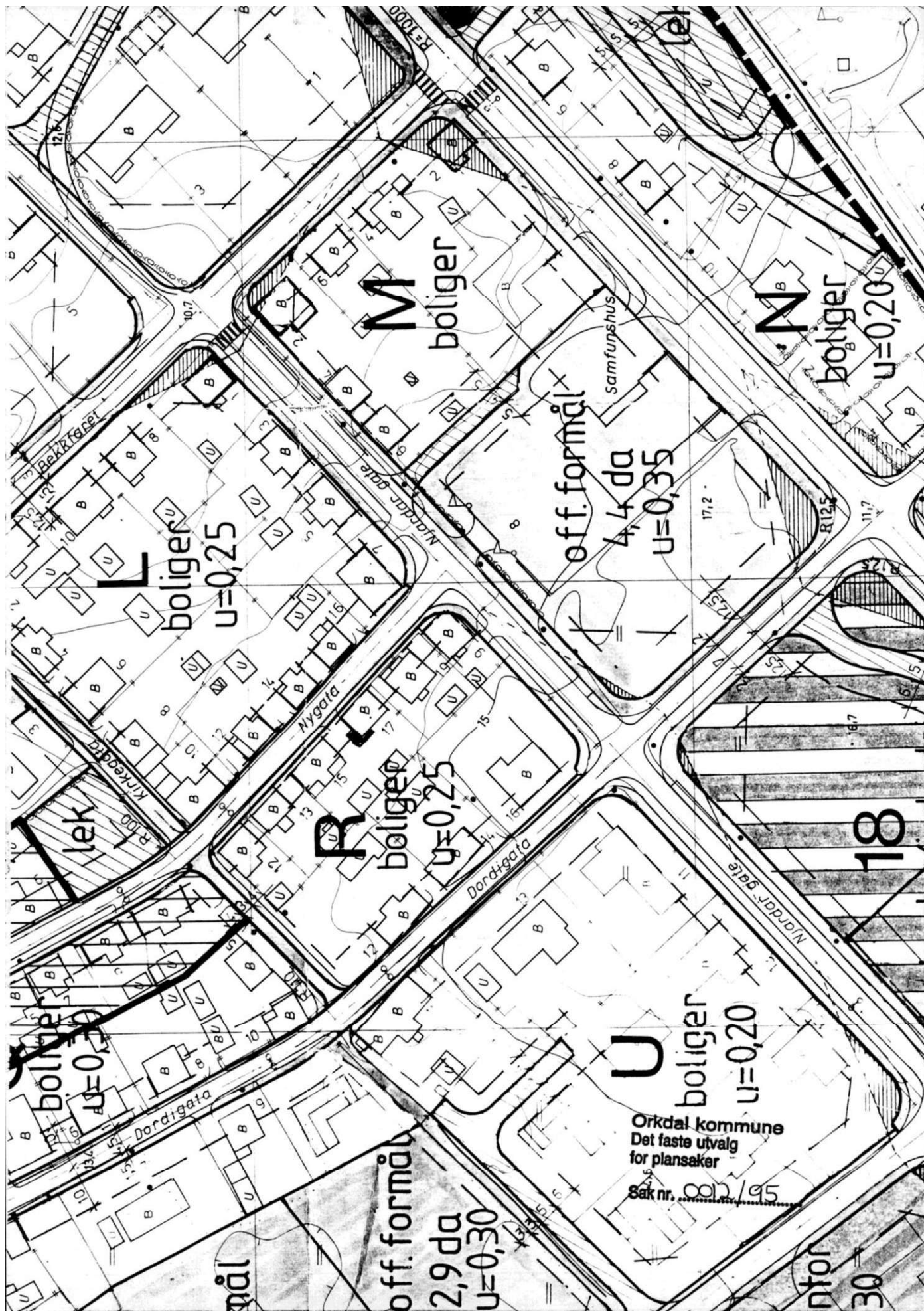
• BOLIGHUS I NYGT. ØRKANGER •

• TILBYGG. REHABILITERING •
• PLAN 1. ETASJE •

TEKNIKKEN 10.10.94 *Blå, Blå*

M. 1:50

01





PLAN- OG MILJØETATEN

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Reg.nr.: 95/019347

Jour.nr.: 94/04216

Arbeidssted (adr.):

Nygata 17

7300 ORKANGER

Gnr.: 00001

Bnr.: 0065

Fnr.:

Arbeidets art: TILBYGG

Bygningens art:

BOLIGBYGG

Søknadsdato: 09.11.94

Vedtaksdato: 18.01.95

Saknr.: 0012/95

Byggherre: Bente Kvarsnes

7300 ORKANGER

Anmelder:

Ansvarshavende:

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

Hele bygget:

Følgende del av bygget: X Tilbygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

Naturlig avtrekk fra bad og vaskerom skal ha et kanaltverrsnitt på minst 1500 cm².

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Orkanger, 27.12.1995

Sign./Stempel

Jostein Asbjørnslett

Sendes til: Byggherre og ansvarshavende.

Nabolagsprofil

Nygata 17 - Nabolaget Nærvik/Thamshamn gard - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Orkanger barnehage Linje 410, 4101	3 min 0.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	28 min 29.8 km
Trondheim Værnes	58 min
Ørland lufthavn	2 t 2 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min 5.1 km
Skjetlein vidaregåande skole 270 elever, 25 klasser	26 min 28.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

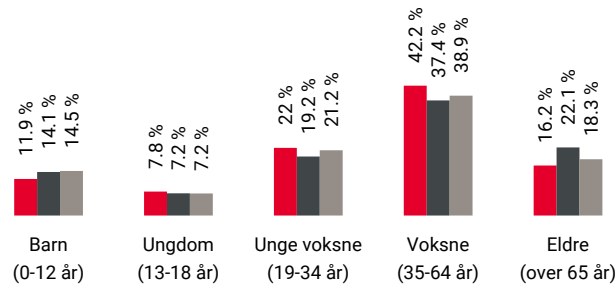
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nærvik/Thamshamn gard	735	386
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	3 min 0.2 km
Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	7 min 3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Oti Senteret	16 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



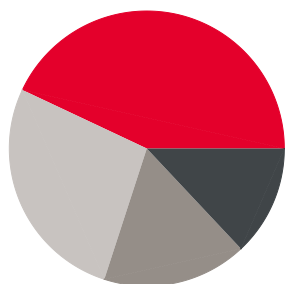
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Hovslund ball-løkke	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Orkanger barneskole	12 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1 km	
🚴	3T-Orkanger	20 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Orkanger	21 min	🚶

Boligmasse



43% enebolig
13% rekkehus
17% blokk
27% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

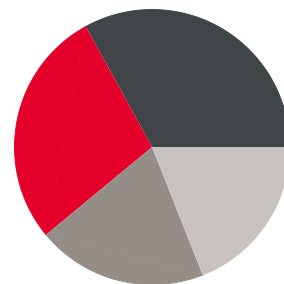
16 min 🚶



Boots apotek Orkla

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



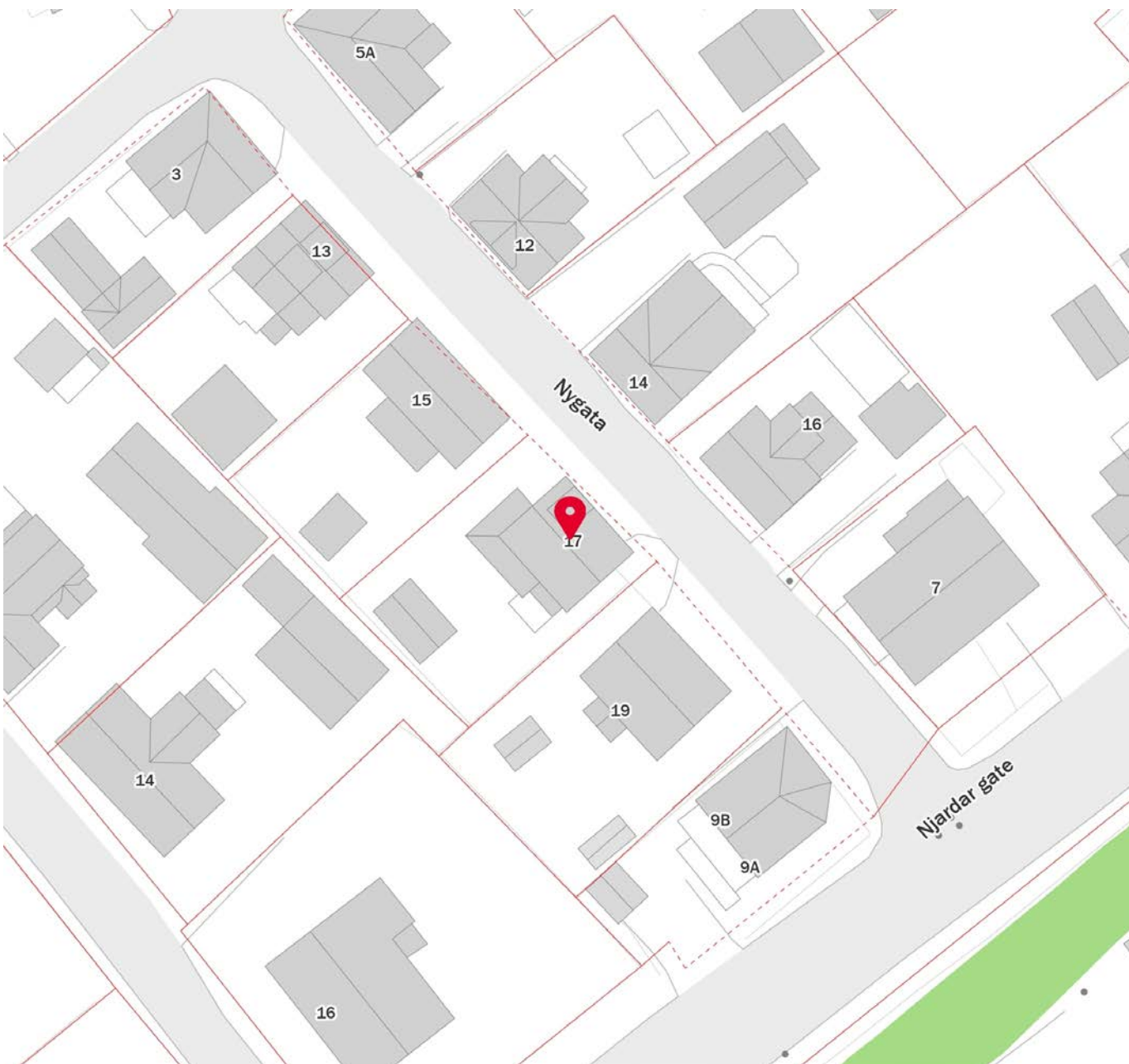
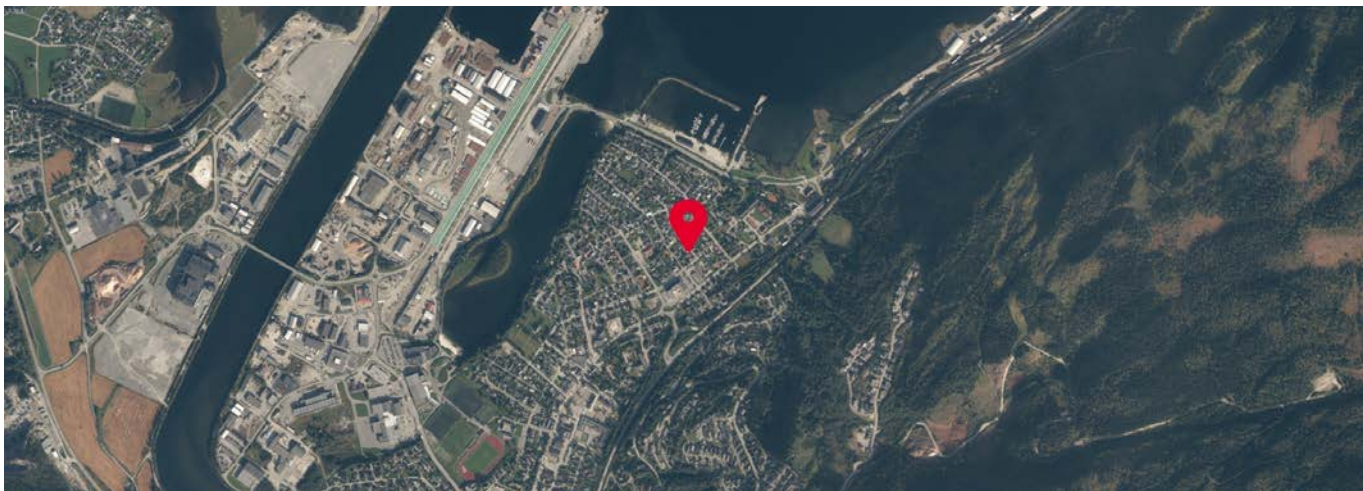
0%

49%

Nærvik/Thamshamn gard
Orkanger/Fannrem
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nygata 17
7300 ORKANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre