

**aktiv.**



Lensvikveien 137, 7316 LENSVIK

**Nydelig fritidseiendom med utsøkt  
sjøutsikt | Oppusset senere år |  
Anneks med vaskerom**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 950 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 50 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 000 140,-
<b>Selger:</b>	Bjørn Olav Mostue Alfheim Gunn Alfheim
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1950
<b>BRA-i/BRA Total</b>	68/79 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	631.3 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 787, bnr. 15
<b>Oppdragsnr.:</b>	1702260085

# Nydelig fritidseiendom med utsøkt sjøutsikt | Oppusset senere år | Anneks med vaskerom

Lekker og skjernet hytte i Lensvika. Her nyter du nydelig sjøutsikt, rolige omgivelser og en beliggenhet som gjør det enkelt å nyte late sommerdager med familien. Hytta har gjennomgått oppussing de senere årene og fremstår innbydende.

- Stor terrasse med lekkert glassrekkverk og fantastisk utsikt
- Jacuzzi med utedusj – perfekt for avslapning hele året
- Varmepumpe og vedfyring for god komfort
- Rikelig lagringsplass under hytta
- Godt med sengeplasser i hytte og anneks
- Oppusset overflater, bad og kjøkken
- Selges møblert
- Rett til båtopstilling i fjæra

Eiendommen ligger særdeles fint til – kort gåtur til Lensvik sentrum med skole, barnehage, dagligvarebutikk mm. Sjelden mulighet til å sikre seg en velholdt hytte i en rolig og idyllisk setting med sjø og natur rett utenfor døren.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	63
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 51 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Stue, kjøkken, gang, toalettrom, grovkjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Vaskerom, toalettrom

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

631.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Naturtomt.

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

eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i nedkant av Lensvikveien, like ved sentrum i Lensvik. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter Lensvik har å tilby. Lensvik skole er en kombinert barne- og ungdomsskole (1 - 10. klasse). Det er også barnehage i Lensvik.

Lensvik er det største tettstedet i tidligere Agdenes kommune. Del av nykommunen Orkland fra 01.01.23.

Ytre del av tidligere Agdenes kommune har milde vintre og lite snø, mens indre del har mindre vind og mer snørike vintre. Agdenes er et svært attraktivt fritidsområde pga. sin vekslende natur, med flotte områder både ved sjø og fjell. Med bil tar det ca. 1 time til Trondheim og under 30 min. til Orkanger. Med hurtigbåt tar det ca. 35-40 min. til Trondheim. For mer informasjon om buss og båt, se hjemmesiden til atb.no og kommunens hjemmeside

### **Adkomst**

Se kart på [finn.no](http://finn.no)

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnes

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Det er registrert noe mose på takplatene.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert nedbøyning og skader etter snøras. Det mangler takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe for feiing, noe som ikke er forskriftsmessig og medfører fallfare.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke innsisert innvendig. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten inngrep. Ytterpanel er malt i 2022. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting uten destruktive inngrep. På bakside er det begrenset avstand mellom kledning og bratt terreng, noe som kan gi snøopphopning og

belastning på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er inspeksjonsluke i gavlvegg, men denne var ikke mulig å åpne på befaringdagen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i 2007, og stort vindu i stue er skiftet i 2023. Enkelte vinduer er fra byggeår.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue er oppført med tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Gulv og trappetrinn er belagt med plastgulvplater, og underliggende konstruksjon er ikke synlig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging. Det er registrert høydeavvik på 2 cm i gang.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein og søyler av betong. Hytte er påbygget flere ganger og det er en blanding mur og søyler.

Terrengforhold: Fritidsbolig er etablert i skrånet fjell.

ANNEKS

Isolert anneks med stående ytterkledning. To boder der den ene er taletrom og den andre bod benyttes som vaskerom. Det er synlige merker etter gammel vannlekasje på gulv og vegger i denne bod

## TG2

### Taktekking

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tekkingen sin tilstand. Registrert mose indikerer fuktpåvirkning og begynnende begroing på overflaten.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt, noe som over tid kan bidra til nedbrytning av overflatebelegg og redusert levetid. Skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av manglende nærmere inspeksjon.

Konsekvens:

Økt risiko for svekket tekking, lekkasjer og behov for tidligere vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen når sikker adkomst er etablert. Mose bør fjernes og overflaten rengjøres for å redusere fuktbelastning. Videre bør jevnlig vedlikehold og ettersyn påregnes.

### Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Nedbøyning og skader på takrenner og nedløp skyldes belastning fra snøras og indikerer redusert funksjon og kapasitet for bortledning av takvann. Manglende takstige/stigetrinn innebærer at krav til sikker adkomst for feiing og tilsyn ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Redusert vannavledning kan føre til overløp og økt fuktbelastning på takkonstruksjon, fasade og grunnmur. Manglende adkomst kan medføre at feiing og kontroll uteblir, med økt risiko for pipebrann samt mulig pålegg fra myndigheter.

Konsekvens:

Fare for fuktskader og nedbrytning av bygningsdeler, samt økt brannfare og økonomiske konsekvenser knyttet til utbedring og eventuelle pålegg.

Anbefalt tiltak:

Skadde og nedbøyde takrenner og nedløp bør rettes, repareres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende vannavledning. Det anbefales å etablere snøfangere for å redusere belastning fra snøras. Videre bør det monteres godkjent takstige eller taktrinn frem til pipe, eventuelt med pipeplattform der dette er nødvendig, for å sikre forskriftsmessig og trygg adkomst.

### Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Konstruksjonen er fra byggeår og utført etter datidens byggemåte. Manglende verifisering av lufting bak kledning og musetetting gir usikkerhet knyttet til funksjon. Begrenset inspeksjonsmulighet som følge av lukket konstruksjon. Terrengforhold på bakside gir økt belastning fra snø mot kledning.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Mangelfull lufting kan føre til oppfukning og redusert uttørking i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader og biologisk vekst. Ukjent musetetting gir risiko for skadedyr i konstruksjonen. Snøopphopning mot kledning kan medføre økt fuktbelastning og mekanisk påvirkning.

Konsekvens:

Skjulte skader kan utvikles over tid, med fare for nedbrytning av materialer, redusert levetid og økte utbedringskostnader. Skadedyr kan gi ytterligere skade på konstruksjonen. Belastning fra snø kan bidra til deformasjoner og svekkelser i kledning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og overflater. Ved fremtidige arbeider bør lufting bak kledning og musetetting kontrolleres og eventuelt utbedres. Destruktive undersøkelser kan vurderes ved mistanke om avvik eller skade.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer fra byggeår har høy alder og forventet redusert teknisk tilstand. Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje, svekket tetthet og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Eldre vinduer kan medføre luftlekkasjer, kondensproblematikk og økt varmetap. Det er også risiko for råteskader i karmen og rammer.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og behov for utskifting av eldre vinduer. Eventuelle skader kan utvikle seg og medføre ytterligere vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer. Vinduer fra byggeår bør påregnes utskiftet på sikt.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Panel og våtromsmaling utgjør ikke en dokumentert fuktsikker løsning i våtrom. Manglende tettesjikt gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikring. Vindu i våtsoner med trebaserte materialer i foringer og lister anses som en uegnet løsning med hensyn til fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Risiko:  
Det er risiko for fuktinntrenging i vegg- og vinduskonstruksjoner ved normal bruk, spesielt i områder utsatt for direkte vannpåvirkning. Trebaserte materialer i våtsone kan ta opp fukt og bidra til oppfukning og nedbrytning over tid.

Konsekvens:

Fuktskader kan føre til råte, soppvekst og redusert levetid på konstruksjoner og overflater. Skader kan utvikle seg skjult og medføre behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av dokumentert våtromsløsning med egnet tettesjikt. Vindu og tilhørende detaljer i våtsone bør tilpasses med fuktbestandige materialer eller ombygges for å redusere fuktbelastning.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Målt fallforhold vurderes som begrenset, og gir ikke full sikker avrenning til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjkabinett. Selv om høydeforskjell ved sperrelist er målt til 2,5 cm, er det forhold ved planløsning og plassering av tekniske installasjoner som medfører at vann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Dette representerer en funksjonssvikt i våtrommets avrenningsløsning.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller søl utenfor dusjsonen er det risiko for at vann blir stående eller ledes til tilstøtende konstruksjoner i stedet for til sluk. Dette kan gi oppfukning av gulv og vegger, med økt fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens:

Manglende avrenning til sluk kan føre til fuktskader i konstruksjoner, med risiko for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan oppstå raskt ved lekkasjehendelser og medføre behov for kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold og sikre at alt vann fra potensielle lekkasjepunkter ledes til sluk. Vanninstallasjoner bør sikres eller omlegges slik at lekkasjevann får avrenning til sluk. Videre bør helhetlig vurdering av våtrommets funksjon gjennomføres.

#### 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Begrenset tilgjengelighet til sluk medfører redusert mulighet for kontroll av tilstand og tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er

avgjørende for å forhindre lekkasjer. Risiko:

Manglende mulighet for tilstrekkelig renhold kan føre til oppsamling av smuss og redusert avrenning. Videre er det risiko for svikt i tilkoblingen mellom vinylbelegg og sluk, noe som kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert funksjon i sluk kan gi vannopphepning og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Eventuelle lekkasjer kan føre til skjulte fuktskader, med risiko for råte og soppvekst.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang for inspeksjon og renhold av sluk. Tilstanden på sluk og tilkobling til tettesjikt bør kontrolleres nærmere, og oppgradering bør påregnes ved avvik.

#### 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende ventilasjonsløsning medfører utilstrekkelig luftutskifting i våtrommet. Lufting via vindu gir ikke stabil eller tilstrekkelig ventilasjon, særlig i perioder med høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Risiko:

Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens på overflater og oppfukning av konstruksjoner. Dette kan over tid bidra til utvikling av mugg- og soppvekst.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan føre til redusert inneklimate, skader på overflater og materialer, samt forkortet levetid på bygningsdeler. Det kan også oppstå luktproblemer og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, eksempelvis mekanisk avtrekk eller annen varig løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i henhold til dagens krav.

#### Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Plastrør uten varerør (rør-i-rør-system) mangler innebygget lekkasjesikring. Åpen rørføring uten beskyttelse øker risiko for mekanisk skade. Manglende løsning for avledning av lekkasjevann innebærer at installasjonen ikke oppfyller prinsipp om kontrollert bortledning av vann ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Ved lekkasje kan vann spre seg ukontrollert til konstruksjoner og tilstøtende rom. Rørføringen er i tillegg utsatt for mekanisk påvirkning, noe som øker sannsynligheten for brudd/lekkasje.

Konsekvens:

Ukontrollert vannlekkasje kan medføre omfattende fuktskader, med risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på bygningsdeler. Skadeomfanget kan bli betydelig før lekkasjen oppdages.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis ved omlegging til rør-i-rør-system eller annen løsning som leder lekkasjevann til sluk. Rørføringer bør samtidig sikres mot mekanisk påvirkning.

Avløpsrør

Løsningen med direkte utslipp av gråvann til terreng er ikke i henhold til gjeldende krav og anses som en ikke forskriftsmessig avløpsløsning. Dette medfører både tekniske og miljømessige avvik.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Utslipp av gråvann til terreng kan medføre forurensning av grunn og nærliggende områder. Det er også risiko for hygieniske utfordringer og negativ påvirkning på omkringliggende miljø.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre pålegg fra myndigheter om utbedring. Videre kan det gi redusert brukskvalitet og verdi, samt behov for etablering av godkjent avløpsløsning med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent avløpssystem i henhold til gjeldende forskrifter, eksempelvis tilknytning til offentlig nett eller godkjent privat løsning.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting. Systemet har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklime og opphopning av lukt og forurensninger innendørs.

Konsekvens:

Økt risiko for kondens, fuktproblemer og redusert bokomfort over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig lufting og kontroll av eksisterende ventiler. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes for å bedre luftutskifting og inneklime.

## TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue er oppført med tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Gulv og trappetrinn er belagt med plastgulvplater, og underliggende konstruksjon er ikke synlig.

## Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er begrenset tilgang til krypkjelleren, og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Manglende tilkomst medfører at hele krypkjelleren ikke lar seg inspisere. Krypkjellere er erfaringsmessig utsatt konstruksjoner med hensyn til fukt og ventilasjonsforhold, og skjulte avvik kan forekomme uten at dette avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er risiko for uoppdagede fuktskader, råte eller soppvekst i utilgjengelige deler av krypkjelleren. Begrenset ventilasjon og fuktbelastning kan over tid påvirke bjelkelag og øvrige konstruksjoner negativt.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til redusert bæreevne, dårlig inneklima og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til krypkjelleren for fullstendig inspeksjon. Videre bør fuktforhold og ventilasjon vurderes nærmere, og eventuelle tiltak gjennomføres ved avdekkede avvik.

## Innhold

Stue, kjøkken, gang, toalettrom, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3  
Anneks med wc, vaskerom og disprom.

## 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**

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

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

Hytta selges med inventar og møblement og vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før overtakelse. Noen private eiendeler medfølger ikke. Konferer megler ved spørsmål.

Rett til båt og oppstillingsplass i fjæra. Privat vinsj for båt i fjæra. Det er en muntlig avtale med grunneier som har vært slik siden 1996. Den er ikke tinglyst. Komferer megler ved spørsmål.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe, vedovn og elektrisitet.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Energiattesten ligger vedlagt.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 950 000

#### Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

50 140 (Omkostninger totalt)

67 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 000 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 017 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 019 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Kommunale avgifter

Kr 5 285 for år 2026

#### Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er en årsprognose for 2026. Beløpet gjelder vann og feiing. Beløp kan avvike.

I tillegg kommer renovasjon på kr 2 275,- til Remidt. Beløp kan avvike.

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 106 448 for år 2024

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 787, bruksnummer 15 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:

5059/787/15:

19.05.1954 - Dokumentnr: 900971 - Bestemmelse om gjerde

23.04.2026 - Dokumentnr: 446273 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 902077 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2018 - Dokumentnr: 241146 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1622 Gnr:87 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 177272 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5016 Gnr:87 Bnr:15

13.02.2024 - Dokumentnr: 1092111 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:787 Bnr:5

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann. Privat vei. Det foreligger ingen utslippstillatelse. Konferer megler ved spørsmål.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900 ,- oppgjørshonorar kr 4 990 ,- og visninger kr 1990 ,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
[tor.hakon.skogstad@aktiv.no](mailto:tor.hakon.skogstad@aktiv.no)  
Tlf: 904 03 103

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
[tor.hakon.skogstad@aktiv.no](mailto:tor.hakon.skogstad@aktiv.no)  
Tlf: 904 03 103

### **Oppdragstaker**

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

21.05.2026

































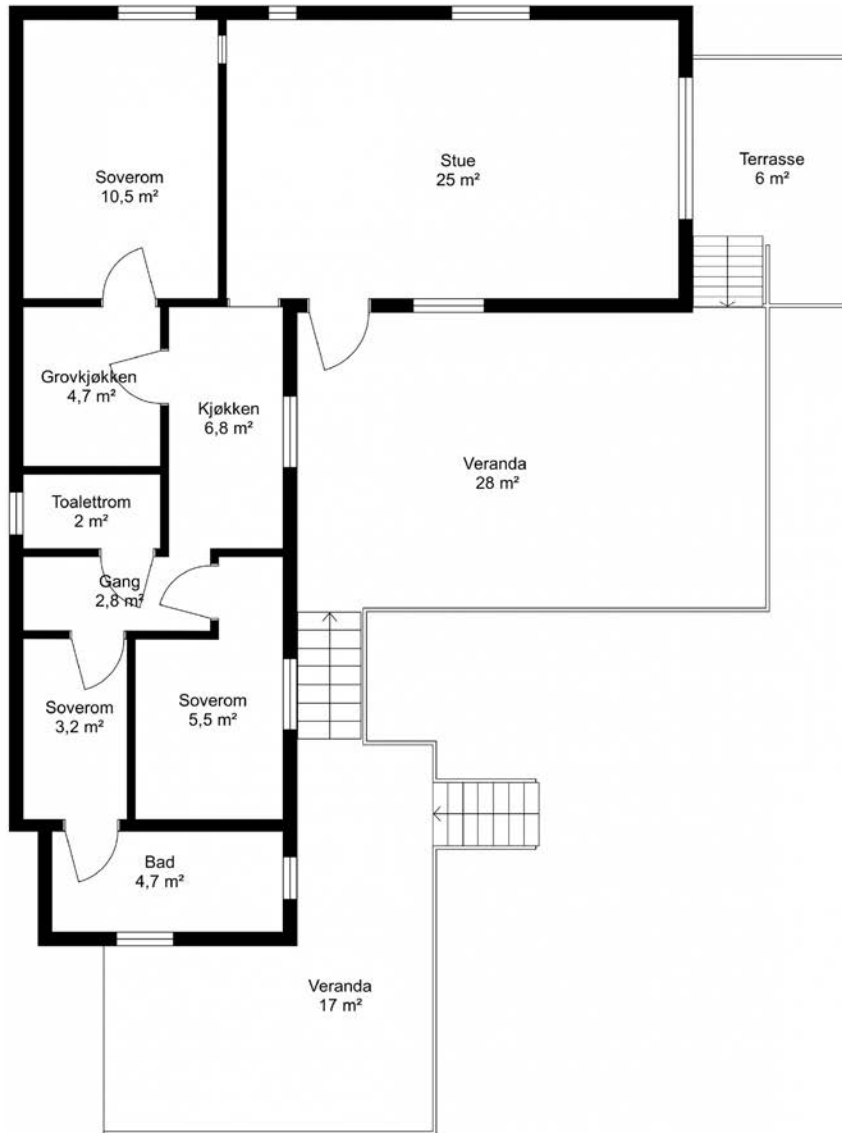






# Lensvikveien 137

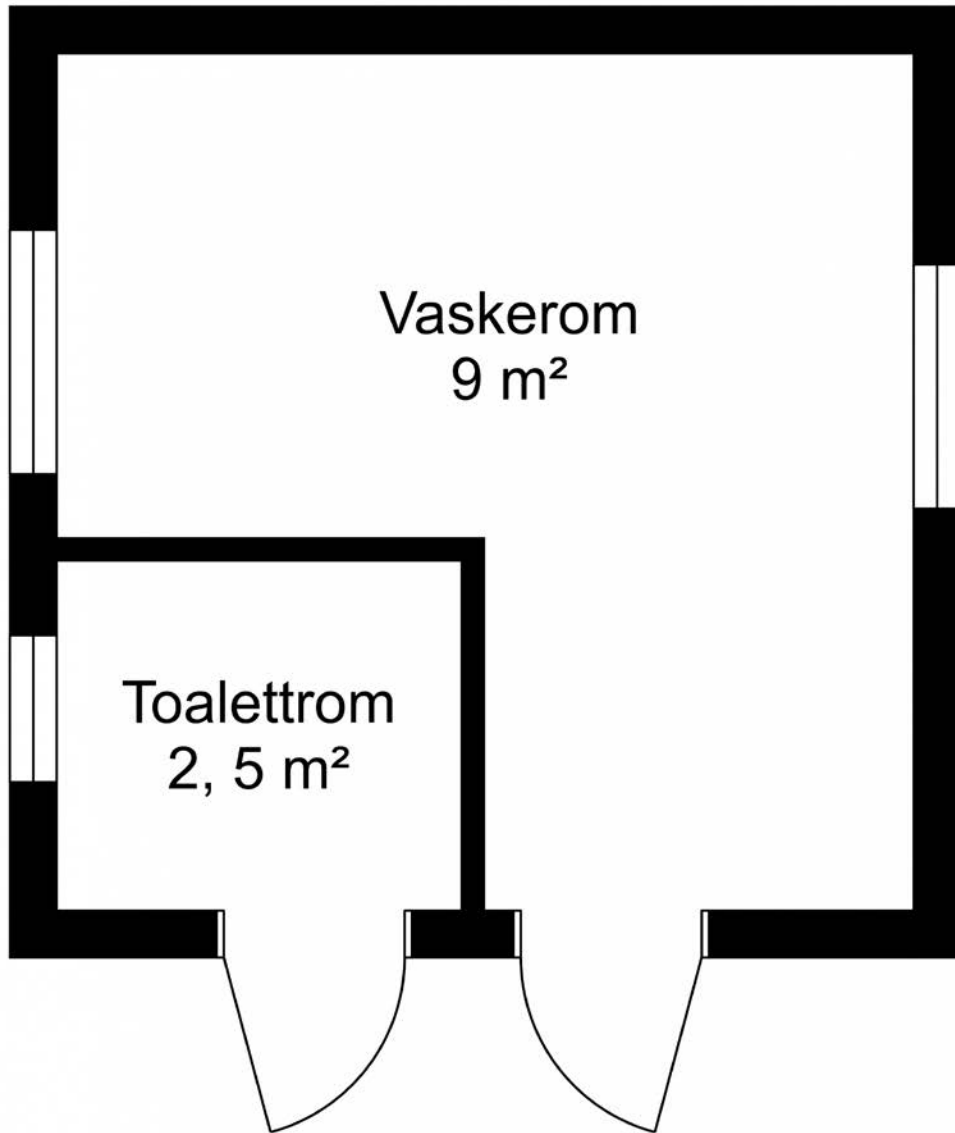
## 1. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Lensvikveien 137  
Anneks



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lensvikveien 137 , 7316 LENSVIK

 ORKLAND kommune

 gnr. 787, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 22439-1040

Referansenummer: VV2752

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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

# Gjøannes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig fra ca. 1950 med normal slitasje ut fra alder. Det er registrert flere avvik og behov for vedlikehold, særlig utvendig (tak, renner og kledning).

Tekniske installasjoner har avvik, herunder vannrør uten lekkasjesikring og ikke godkjent avløpsløsning.

Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Det er registrert noe mose på takplatene. Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert nedbøyning og skader etter snøras. Det mangler takstige/stigetrinn for sikker adgang til pipe for feiing, noe som ikke er forskriftsmessig og medfører fallfare.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten inngrep.

Ytterpanel er malt i 2022. Det er ikke mulig å kontrollere musetting uten destruktive inngrep. På bakside er det begrenset avstand mellom kledning og bratt terreng, noe som kan gi snøopphopning og belastning på kledningen.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er inspeksjonsluge i gavlvegg, men denne var ikke mulig å åpne på befaringdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i 2007, og stort vindu i stue er skiftet i 2023. Enkelte vinduer er fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Veranda med utgang fra stue er oppført med tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Gulv og trappetrinn er belagt med plastgulvplater, og underliggende konstruksjon er ikke synlig.

Trapp ned til terrasse er bratt

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging. Det er registrert høydeavvik på 2 cm i gang

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive

inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er begrenset tilgang til krypkjelleren, og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør til et soverom er av eldre dato

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er utført som en todelt løsning. Én del fremstår uten dokumentert våtromsoppbygging og er ikke tilrettelagt som fullverdig våtsone. Den andre delen er etablert med våtromsoppbygging. Deler av rommet mangler dokumentert våtromsoppbygging, og det foreligger ikke grunnlag for å tilstandsvurdere denne delen som våtrom. Overgang mellom områder med og uten våtromsløsning representerer et erfaringsmessig svakt punkt med hensyn til fuktsikring.

Badet har vegger og himling utført med panel. Boligeier opplyser at veggene er behandlet med våtromsmaling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsoppbygging eller tettesjikt. Det er videre registrert vindu plassert i våtsone, med tilhørende foringer og lister i trebaserte materialer.

Badet har gulv med vinylbelegg og oppvarming via panelovn. Det er målt fall mot sluk på ca. 1 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved sperrelist er målt til ca. 2,5 cm. Det er etablert dusjkabinett, og sperrelist på gulv skiller soner. Det er registrert vanninstallasjoner (inntaksrør med fordeling) hvor eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes til sluk.

Sluk er av plasttype med vinylbelegg som synlig tettesjikt. Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

Rommet har dusjkabinett og varmtvannsbereider. Badet har ingen mekanisk eller naturlig ventilasjon utover mulighet for lufting via vindu.

Det er ikke foretatt hull taking da det er åpent røropplegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er avtrekk via balansert anlegg. Alle ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har en ventil bak toalett til tilluft / avtrekk. Boligeier opplyser om at Sinderella toalett og det er montert som beskrevet ang inn og utluft

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plastør (ikke rør-i-rør). Store deler av rørføringen er lagt med åpen utførelse uten beskyttelse. Det er ikke etablert løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted (sluk).

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke etablert eget avløpssystem, og gråvann føres direkte ut i terreng.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Åpent el-anlegg

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur i betongstein og søyler av betong. Hytte er påbygget flere ganger og det er en blanding mur og søyler.

Fritidsbolig er etablert i skrånet fjell

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

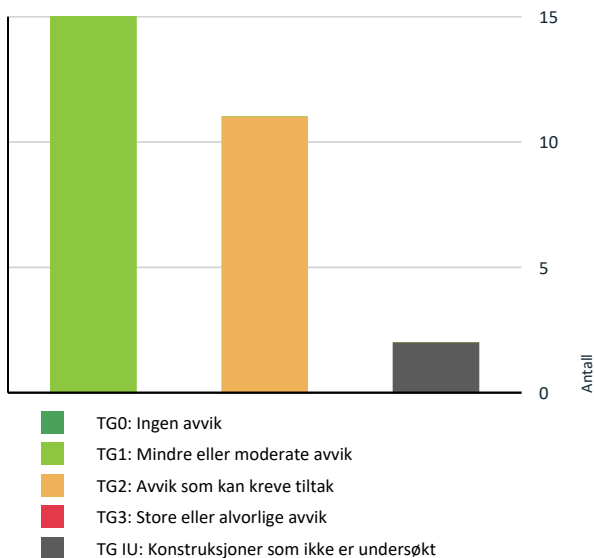
## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

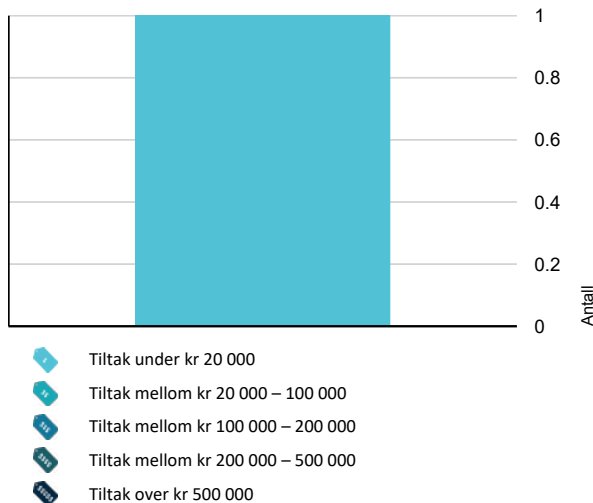
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra tidligere  
salgsopp-gave

**Anvendelse**  
Benyttes som hytte/fritidsbolig

### Standard

.

### Vedlikehold

.



Det er noe mose på takplatene

## ! TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert nedbøyning og skader etter snøras. Det mangler takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe for feiing, noe som ikke er forskriftsmessig og medfører fallfare.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Nedbøyning og skader på takrenner og nedløp skyldes belastning fra snøras og indikerer redusert funksjon og kapasitet for bortledning av takvann. Manglende takstige/stigetrinn innebærer at krav til sikker adkomst for feiing og tilsyn ikke er oppfylt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Risiko:

Redusert vannavledning kan føre til overløp og økt fuktbelastning på takkonstruksjon, fasade og grunnmur. Manglende adkomst kan medføre at feiing og kontroll uteblir, med økt risiko for pipebrann samt mulig pålegg fra myndigheter.

#### Konsekvens:

Fare for fuktskader og nedbrytning av bygningsdeler, samt økt brannfare og økonomiske konsekvenser knyttet til utbedring og eventuelle pålegg.

#### Anbefalt tiltak:

Skadde og nedbøyde takrenner og nedløp bør rettes, repareres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende vannavledning. Det anbefales å etablere snøfangere for å redusere belastning fra snøras. Videre bør det monteres godkjent takstige eller taktrinn frem til pipe, eventuelt med pipeplattform der dette er nødvendig, for å sikre forskriftsmessig og trygg adkomst.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Det er registrert noe mose på takplatene.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tekkingen sin tilstand. Registrert mose indikerer fuktpåvirkning og begynnende begroing på overflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt, noe som over tid kan bidra til nedbrytning av overflatebelegg og redusert levetid. Skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av manglende nærmere inspeksjon.

#### Konsekvens:

Økt risiko for svekket tekking, lekkasjer og behov for tidligere vedlikehold eller utskifting.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taktekkingen når sikker adkomst er etablert. Mose bør fjernes og overflaten rengjøres for å redusere fuktbelastning. Videre bør jevnlig vedlikehold og ettersyn påregnes.

# Tilstandsrapport



Nedbøy av takrenner etter snøras

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten inngrep. Ytterpanel er malt i 2022. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting uten destruktive inngrep. På bakside er det begrenset avstand mellom kledning og bratt terreng, noe som kan gi snøopphopning og belastning på kledningen.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konstruksjonen er fra byggeår og utført etter datidens byggemåte. Manglende verifisering av lufting bak kledning og musetetting gir usikkerhet knyttet til funksjon. Begrenset inspeksjonsmulighet som følge av lukket konstruksjon. Terrengforhold på bakside gir økt belastning fra snø mot kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

Mangelfull lufting kan føre til oppfukning og redusert uttørking i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader og biologisk vekst. Ukjent musetetting gir risiko for skadedyr i konstruksjonen. Snøopphopning mot kledning kan medføre økt fuktbelastning og mekanisk påvirkning.

### Konsekvens:

Skjulte skader kan utvikles over tid, med fare for nedbrytning av materialer, redusert levetid og økte utbedringskostnader. Skadedyr kan gi ytterligere skade på konstruksjonen. Belastning fra snø kan bidra til deformasjoner og svekkelser i kledning.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og overflater. Ved fremtidige arbeider bør lufting bak kledning og musetetting kontrolleres og eventuelt utbedres. Destruktive undersøkelser kan vurderes ved mistanke om avvik eller skade.



Liten avstand mellom hytte og terreng

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er inspeksjonsluke i gavlvegg, men denne var ikke mulig å åpne på befaringsdagen.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i 2007, og stort vindu i stue er skiftet i 2023. Enkelte vinduer er fra byggeår.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer fra byggeår har høy alder og forventet redusert teknisk tilstand. Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje, svekket tetthet og redusert isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

Eldre vinduer kan medføre luftlekkasjer, kondensproblematikk og økt varmetap. Det er også risiko for råteskader i karmen og rammer.

### Konsekvens:

Redusert innekomfort, økte energikostnader og behov for utskifting av eldre vinduer. Eventuelle skader kan utvikle seg og medføre ytterligere vedlikeholdsbehov.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer. Vinduer fra byggeår bør påregnes utskiftet på sikt.

# Tilstandsrapport



## ! TG I Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023      Kilde: Eier

## ! TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er oppført med tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Gulv og trappetrinn er belagt med plastgulvplater, og underliggende konstruksjon er ikke synlig.

Årstall: 2016      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ! TG I Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp ned til terrasse er bratt

Årstall: 2016      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## INNSENDIG

## ! TG I Overflater

### Beskrivelse

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

## ! TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold). Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging. Det er registrert høydeavvik på 2 cm i gang

## ! TG I Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2024      Kilde: Egenerklæring

## ! TG II Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er begrenset tilgang til krypkjelleren, og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Manglende tilkomst medfører at hele krypkjelleren ikke lar seg inspisere. Krypkjelleren er erfaringsmessig utsatt konstruksjoner med hensyn til fukt og ventilasjonsforhold, og skjulte avvik kan forekomme uten at dette avdekkes ved visuell kontroll.

### Konsekvens/tiltak

#### Risiko:

Det er risiko for uoppdagede fuktskader, råte eller soppvekst i utilgjengelige deler av krypkjelleren. Begrenset ventilasjon og fuktbelastning kan over tid påvirke bjelkelag og øvrige konstruksjoner negativt.

#### Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til redusert bæreevne, dårlig inn klima og behov for omfattende utbedringer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til krypkjelleren for fullstendig inspeksjon. Videre bør fuktforhold og ventilasjon vurderes nærmere, og eventuelle tiltak gjennomføres ved avdekkede avvik.

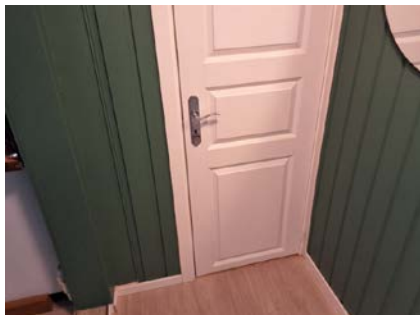
## ! TG I Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør til et soverom er av eldre dato

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er utført som en todelt løsning. Én del fremstår uten dokumentert våtromsoppbygging og er ikke tilrettelagt som fullverdig våtsone. Den andre delen er etablert med våtromsoppbygging. Deler av rommet mangler dokumentert våtromsoppbygging, og det foreligger ikke grunnlag for å tilstandsvurdere denne delen som våtrom. Overgang mellom områder med og uten våtromsløsning representerer et erfaringsmessig svakt punkt med hensyn til fuktsikring.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har vegger og himling utført med panel. Boligeier opplyser at veggene er behandlet med våtromsmaling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsoppbygging eller tettesjikt. Det er videre registrert vindu plassert i våtsone, med tilhørende foringer og lister i trebaserte materialer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Panel og våtromsmaling utgjør ikke en dokumentert fuktsikker løsning i våtrom. Manglende tettesjikt gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikring. Vindu i våtsone med trebaserte materialer i foringer og lister anses som en uegnet løsning med hensyn til fuktbelastning.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

##### Risiko:

Det er risiko for fuktinntrenging i vegg- og vinduskonstruksjoner ved normal bruk, spesielt i områder utsatt for direkte vannpåvirkning. Trebaserte materialer i våtsone kan ta opp fukt og bidra til oppfukning og nedbrytning over tid.

##### Konsekvens:

Fuktskader kan føre til råte, soppvekst og redusert levetid på konstruksjoner og overflater. Skader kan utvikle seg skjult og medføre behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av dokumentert våtromsløsning med egnet tettesjikt. Vindu og tilhørende detaljer i våtsone bør tilpasses med fuktbestandige materialer eller ombygges for å redusere fuktbelastning.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Badet har gulv med vinylbelegg og oppvarming via panelovn. Det er målt fall mot sluk på ca. 1 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved sperrelist er målt til ca. 2,5 cm. Det er etablert dusjkabinett, og sperrelist på gulv skiller soner. Det er registrert vanninstallasjoner (inntaksrør med fordeling) hvor eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes til sluk.

##### Vurdering av avvik:

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

Målt fallforhold vurderes som begrenset, og gir ikke full sikker avrenning til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjkabinett. Selv om høydeforskjell ved sperrelist er målt til 2,5 cm, er det forhold ved planløsning og plassering av tekniske installasjoner som medfører at vann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Dette representerer en funksjonssvikt i våtrommets avrenningsløsning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Risiko:

Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller søl utenfor dusjsone er det risiko for at vann blir stående eller ledes til tilstøtende konstruksjoner i stedet for til sluk. Dette kan gi oppfukning av gulv og vegger, med økt fare for skjulte fuktskader.

##### Konsekvens:

Manglende avrenning til sluk kan føre til fuktskader i konstruksjoner, med risiko for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan oppstå raskt ved lekkasjehendelser og medføre behov for kostbare utbedringer.

##### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold og sikre at alt vann fra potensielle lekkasjepunkter ledes til sluk. Vanninstallasjoner bør sikres eller omlegges slik at lekkasjevann får avrenning til sluk. Videre bør helhetlig vurdering av våtrommets funksjon gjennomføres.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er av plasttype med vinylbelegg som synlig tettesjikt. Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begrenset tilgjengelighet til sluk medfører redusert mulighet for kontroll av tilstand og tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

#### Risiko:

Manglende mulighet for tilstrekkelig renhold kan føre til oppsamling av smuss og redusert avrenning. Videre er det risiko for svikt i tilkoblingen mellom vinylbelegg og sluk, noe som kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

#### Konsekvens:

Redusert funksjon i sluk kan gi vannoppbygning og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Eventuelle lekkasjer kan føre til skjulte fuktskader, med risiko for råte og soppvekst.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang for inspeksjon og renhold av sluk. Tilstanden på sluk og tilkobling til tettesjikt bør kontrolleres nærmere, og oppgradering bør påregnes ved avvik.



Sluk er under dusjkabinett

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett og varmtvannsbereider

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har ingen mekanisk eller naturlig ventilasjon utover mulighet for lufting via vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende ventilasjonsløsning medfører utilstrekkelig luftutskifting i våtrommet. Lufting via vindu gir ikke stabil eller tilstrekkelig ventilasjon, særlig i perioder med høy fuktbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

#### Risiko:

Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens på overflater og oppfukning av konstruksjoner. Dette kan over tid bidra til utvikling av mugg- og soppvekst.

#### Konsekvens:

Fuktproblemer kan føre til redusert inneklimate, skader på overflater og materialer, samt forkortet levetid på bygningsdeler. Det kan også oppstå luktproblemer og behov for utbedring.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, eksempelvis mekanisk avtrekk eller annen varig løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i henhold til dagens krav.

#### Kostnadsestimat: Under 20 000



Mandler tilluft og avtrekk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hull taking da det er åpent røropplegg.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Alle ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet har en ventil bak toalett til tilluft / avtrekk. Boligeier opplyser om at Sinderella toalett og det er montert som beskrevet ang inn og utluft

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plastrør (ikke rør-i-rør). Store deler av rørføringen er lagt med åpen utførelse uten beskyttelse. Det er ikke etablert løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted (sluk).

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plastrør uten varerør (rør-i-rør-system) mangler innebygget lekkasjesikring. Åpen rørføring uten beskyttelse øker risiko for mekanisk skade. Manglende løsning for avledning av lekkasjevann innebærer at installasjonen ikke oppfyller prinsipp om kontrollert bortledning av vann ved lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Ved lekkasje kan vann spre seg ukontrollert til konstruksjoner og tilstøtende rom. Rørføringen er i tillegg utsatt for mekanisk påvirkning, noe som øker sannsynligheten for brudd/lekkasje.

#### Konsekvens:

Ukontrollert vannlekkasje kan medføre omfattende fuktskader, med risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på bygningsdeler. Skadeomfanget kan bli betydelig før lekkasjen oppdages.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis ved omlegging til rør-i-rør-system eller annen løsning som leder lekkasjevann til sluk. Rørføringer bør samtidig sikres mot mekanisk påvirkning.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke etablert eget avløpssystem, og gråvann føres direkte ut i terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen med direkte utslipp av gråvann til terreng er ikke i henhold til gjeldende krav og anses som en ikke forskriftsmessig avløpsløsning. Dette medfører både tekniske og miljømessige avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Risiko:

Utslipp av gråvann til terreng kan medføre forurensning av grunn og nærliggende områder. Det er også risiko for hygieniske utfordringer og negativ påvirkning på omkringliggende miljø.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre pålegg fra myndigheter om utbedring. Videre kan det gi redusert brukskvalitet og verdi, samt behov for etablering av godkjent avløpsløsning med tilhørende kostnader.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent avløpssystem i henhold til gjeldende forskrifter, eksempelvis tilknytning til offentlig nett eller godkjent privat løsning.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med registrerte ventiler på kjøkken og i stue. Ventilasjonsløsningen fungerte på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrenset muligheter for kontrollert luftutskifting og regulering av luftkvalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting. Systemet har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

## Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt og forurensninger innendørs.

## Konsekvens:

Økt risiko for kondens, fuktproblemer og redusert bokomfort over tid.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig lufting og kontroll av eksisterende ventilatorer. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes for å bedre luftutskifting og innelima.

## TO1 Varmesentral

### Beskrivelse

Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen

Årstall: 2025      Kilde: Eier

## TO1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021      Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Åpent el-anlegg

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Lagt nye kabler i 2025 av ufaglært**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Diverse oppgraderinger av Caverion Orkanger i 2014**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Kommer eltilsyn 19.05.2026**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### **TG 1** Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein og søyler av betong. Hytte er påbygget flere ganger og det er en blanding mur og søyler.

### Terrengforhold

#### Beskrivelse

Fritidsbolig er etablert i skrånet fjell

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

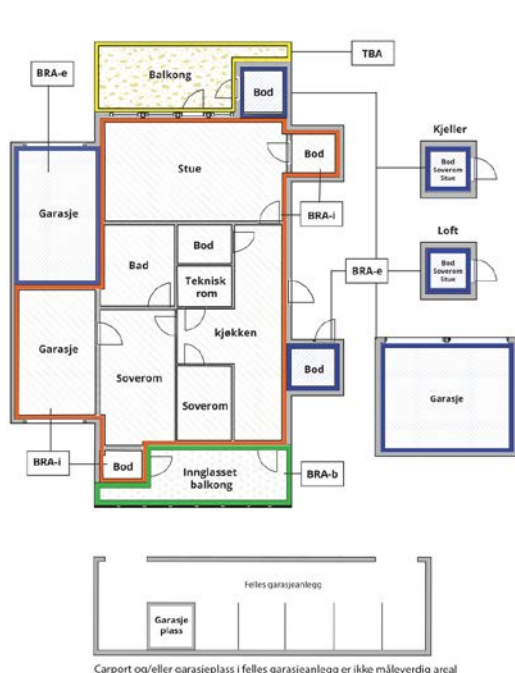
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	51
<b>SUM</b>	<b>68</b>				<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, toalettrom, grovkjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert ny ytterdør og nytt vindu på stue

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vaskerom, toalettrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	787	15		0	631.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lensvikveien 137

### Hjemmelshaver

Alfheim Bjørn Olav Mostue, Alfheim Gunn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser i Lensvik, med nærhet til sjøen og gode muligheter for friluftsliv. Området byr på flott natur med turterreng, samt et etablert lokalsamfunn med nødvendige servicetilbud. Det er også gode forbindelser til Orkanger og Trondheim, blant annet via hurtigbåt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Boligeier opplyser om at veirett er tinglyst

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning

### Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp. Avløpsrør fra kjøkken og bad ledes rett ut i terreng

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

### Om tomten

Tomten ligger i bratt fjellterreng

### Tinglyste/andre forhold

Boligeier opplyser om at veirett er tinglyst

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Benyttes som toalettrom og vaskerom

**Byggeår**

2005

**Kommentar**

Byggeår hentet fra tidligere salgsoppgave

**Standard**

.

**Vedlikehold**

.

**Beskrivelse**

Isolert anneks med stående ytterkledning. To boder der den ene er talettrom og den andre bod benyttes som vaskerom. Det er synlige merker etter gammel vannlekasje på gulv og vegger i denne bod

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

Alfheim, Bjørn Olav  
Mostue

19.05.2026  
Signed



Alfheim, Gunn

19.05.2026

Signed



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Gunn Alfheim

Bjørn Olav Mostue Alfheim

## Boligen

Lensvikveien 137

7316 Lensvik

5059-787/15/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Hansen rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilkoblinger kontrollert

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vannrør og satt in ny bereder og lagt våtromsbelegg og dusj

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

♦ **Ja**

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

Nytt sluk og våtromsbelegg

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Litt skjevhet i stue og gang

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Rettet opp og montert nye dragere og støtter

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny elvestadkabel med varmekabel frem til bakke ned til hovedkran. Utført av eier og som vennetjeneste

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Obs

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøpt og montert gjennom obs

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Lian

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny stålpipes og peis

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Caverion Orkanger

**Beskrivelse av arbeidet:** Diverse oppgraderinger 2014. Elkontroll utført mai 2026. Tre små avvik utbedret. - 16 til 20ampere kontakt på stekeovn - godkjent kontakt til varmtvannsbereder - kortslutningsvern stolpe (tensio utbedrer denne) - Gjort om til 63ampere hovedsikring -

---

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nye kabler

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Glass og fasade kongsvinger

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt glassrekkverk terrasse

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Jeg har tinglyst veirett

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Lensvikveien 137, 7316 LENSVIK**

Dato for energimerking

**05.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-291252**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**194919247**

Gårdsnummer

**787**

Bruksnummer

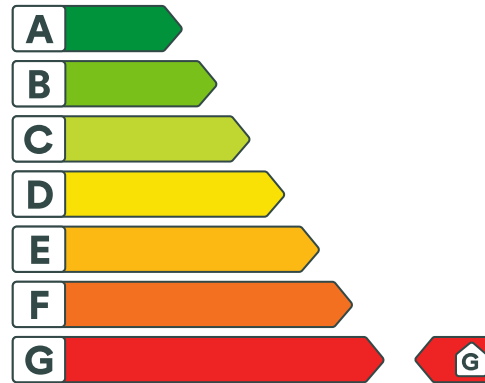
**15**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1950**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**68,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**476,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**559,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**38 041 kWh**



## Lensvikveien 137, 7316 LENSVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Lensvikveien 137, 7316 LENSVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



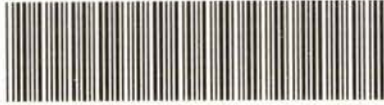
### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

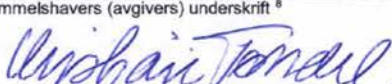
Innsenders navn (rekvirent): <i>Bjørn Olav Alfheim</i>	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1092111 Tinglyst: 13.02.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Nord-billerudvegen 72B</i>	
Postnummer: <i>2070</i> Poststed: <i>Råholt</i>	
Fødselsnr./Org.nr.: <i>141162</i> [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Kristian Tøndel</i>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>300750</i> [redacted]

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr. <i>5059</i>	Kommunenavn <i>ORKLAND</i>	Gnr. <i>787</i>	Bnr. <i>5</i>	Fnr.	Snr.

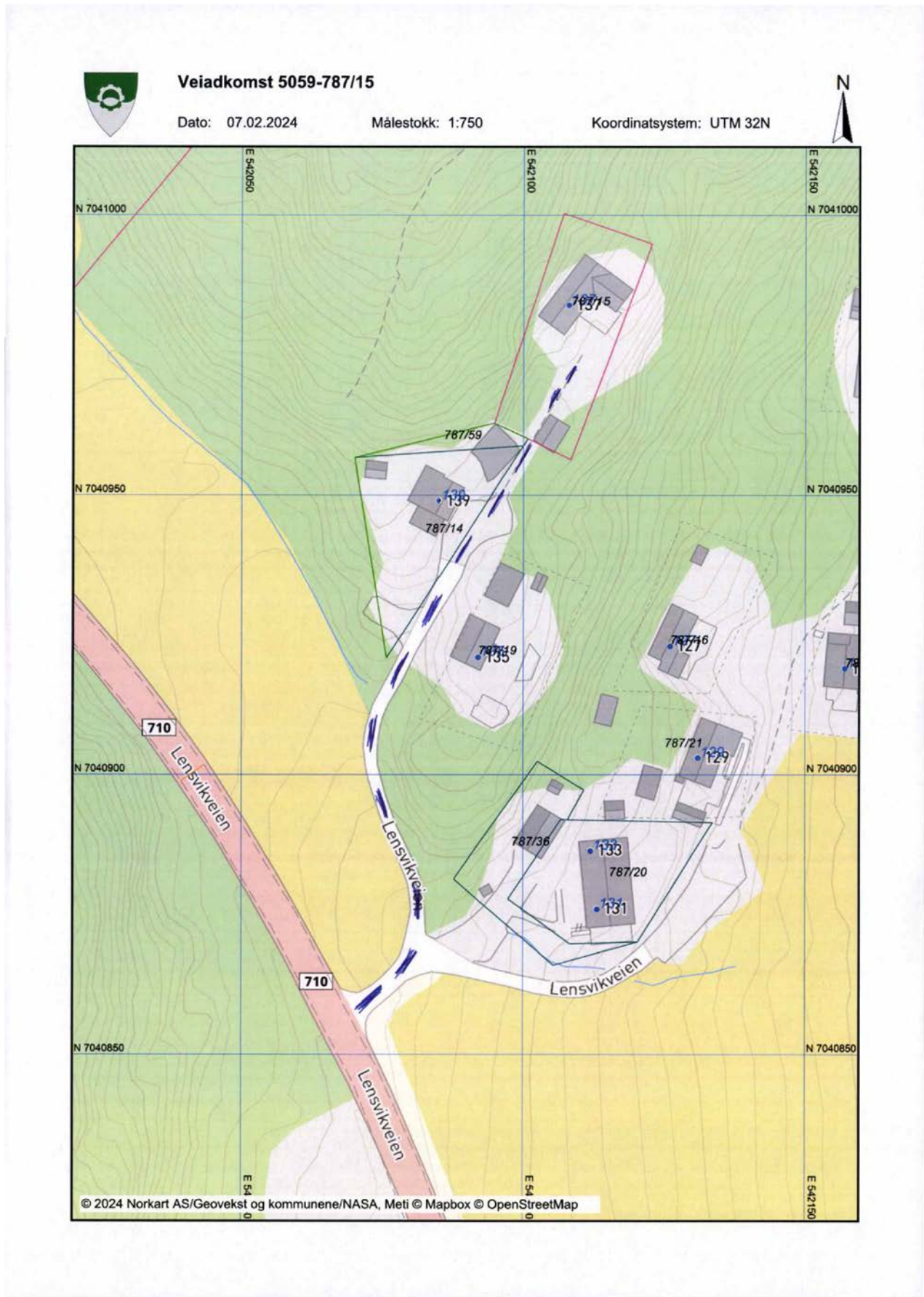
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup>				
	Kommunenr. <i>5059</i>	Kommunenavn <i>ORKLAND</i>	Gnr. <i>787</i>	Bnr. <i>15</i>	Fnr. Snr.
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato <i>8/2.24</i>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Kristian Tøndel</i>
-----------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<p style="font-size: 1.2em; color: blue;">veirett for adkomst med bil. (merket ---&gt;)</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <span style="float: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nei                 </span>	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
v Lenoivik 9/2.24	

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



87/15

Dagbok nr. 970 1954  
Fosen domssogn  
19.5.54

# SKYLDELINGSFORRETNING

Lørdag dag den 17<sup>de</sup> april 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tandell nedre g.-nr. 87 b.-nr. 7 av skyld 0.80 mark i Lenaenik herred. Forretningen er forlangt av Ole Jensen Tandell

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1</sup>

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2</sup> som skjønnsmenn

John Luthen, Nicolai Luthen og Rembert Luthen

Ved forretningen møtte<sup>3</sup>: Sæmnelige skjønnsmenn, samt

Ole Jensen Tandell og fru Rasmussen

Mennene valgte til formann John Luthen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4</sup>:

Marken har sin begynnelse i en nedbøtt skov på kanten av øst for Læstua og fortsetter i østlig retning 15 m. til en nedbøtt skov. Her går linjen en vinkel mot nord og fortsetter i rett linje 40 m. til en nedbøtt skov. Her byttes linjen i en vinkel mot vest og fortsetter i en rett linje 16 m. til en nedbøtt skov. Her byttes linjen mot øst og fortsetter i en rett linje 40 m. til den fraktilte skov.

<sup>1</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)  
<sup>2</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av % 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ N. N.»

<sup>3</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja
4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Skues ikke nødvendig
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Skal anvendes til byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog ~~har vi samtykket i, at v utmarka kan~~

~~nyttes i fellesskap av~~  
idet ~~vi har funnet videregående deling~~ utjenlig.<sup>1</sup>

- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de ~~m~~ fraskilte del ble satt til 0.01 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.79 -

De ~~m~~ fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2</sup> Hammarstua

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing<sup>3</sup>:

Det som ikke passer strykes.  
<sup>1</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).  
<sup>2</sup> Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.







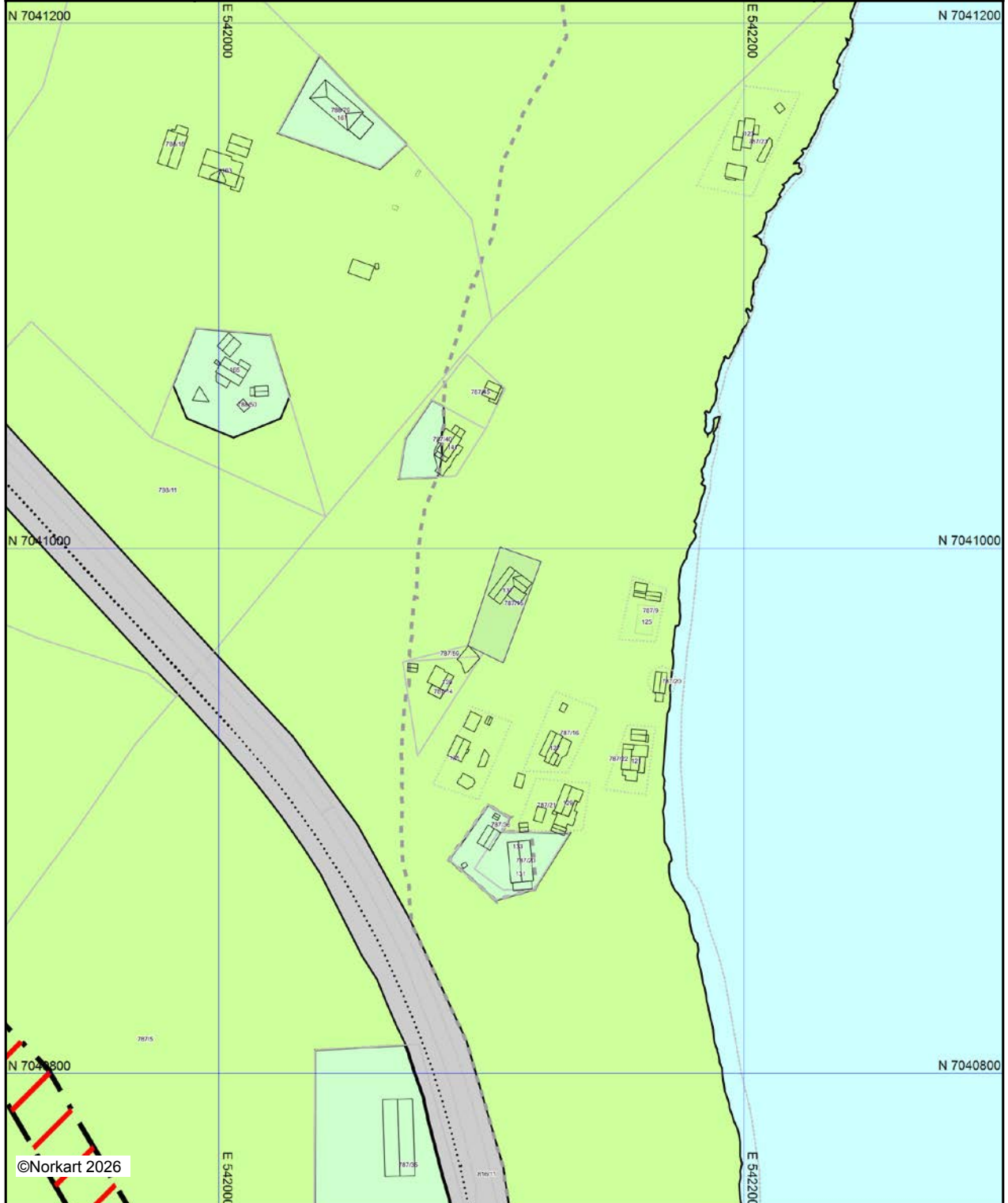
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 787/15  
Adresse: Lensvikveien 137  
Dato: 23.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026




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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



Orkland kommune

## Ledningskart

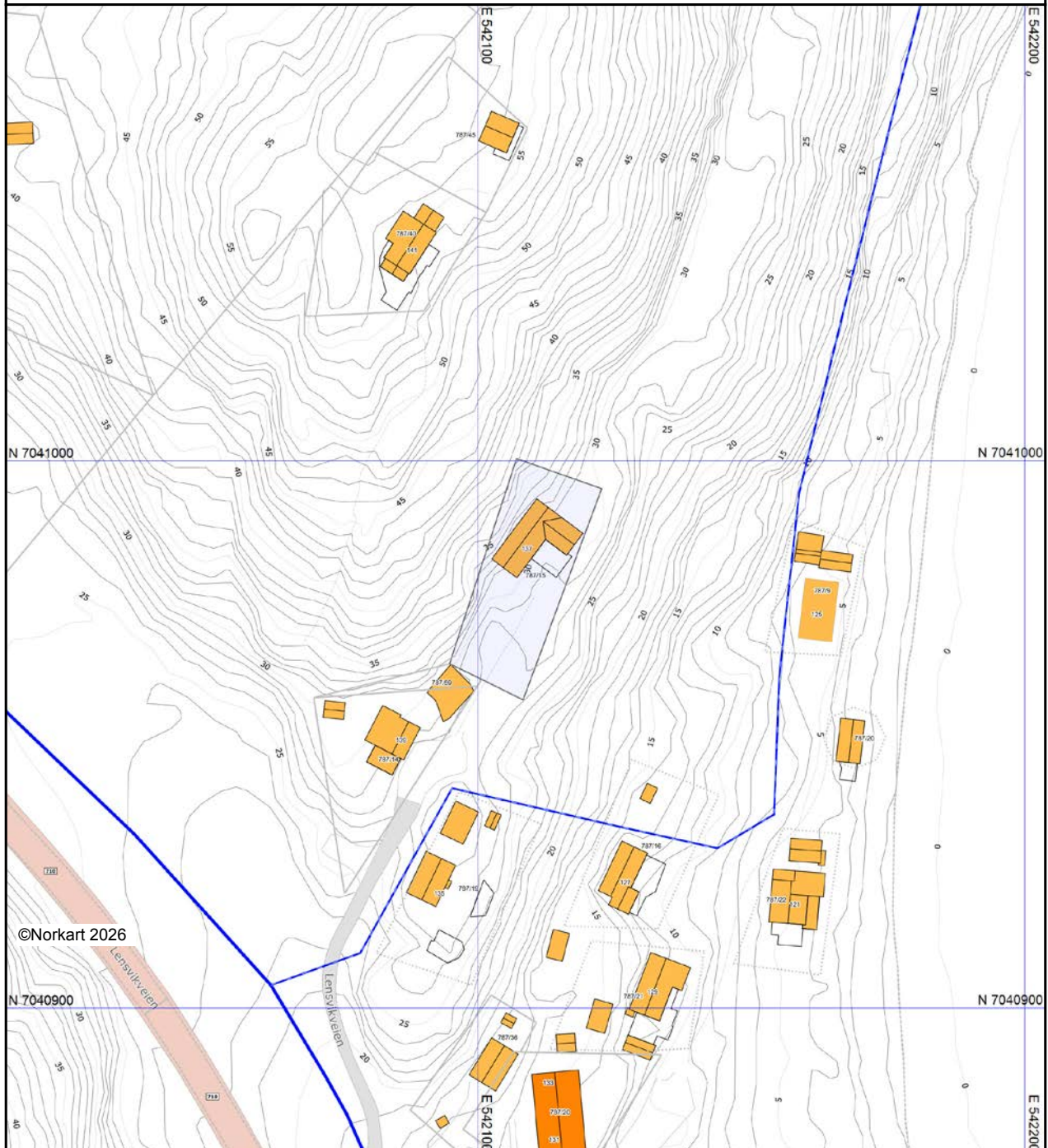
Eiendom: 787/15  
Adresse: Lensvikveien 137  
Dato: 23.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



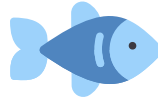
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Nabolagsprofil

Lensvikveien 137

## Avstand til sjø

73 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 24 min	🚗
✈ Ørland lufthavn	1 t 34 min	🚗
🚗 Industrivegen Linje 421	7 min	🚶 0.7 km

## Avstand til byer

Orkanger	29 min	🚗
Trondheim	1 t 5 min	🚗
Brekstad	1 t 27 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Tiltaksvegen 1	24 min	🚗
🚗 McDonalds Orkanger	25 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Knyken skisenter
- Kjøretid: 33 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Orklandbadet	26 min	🚗
--------------	--------	---

## Sport

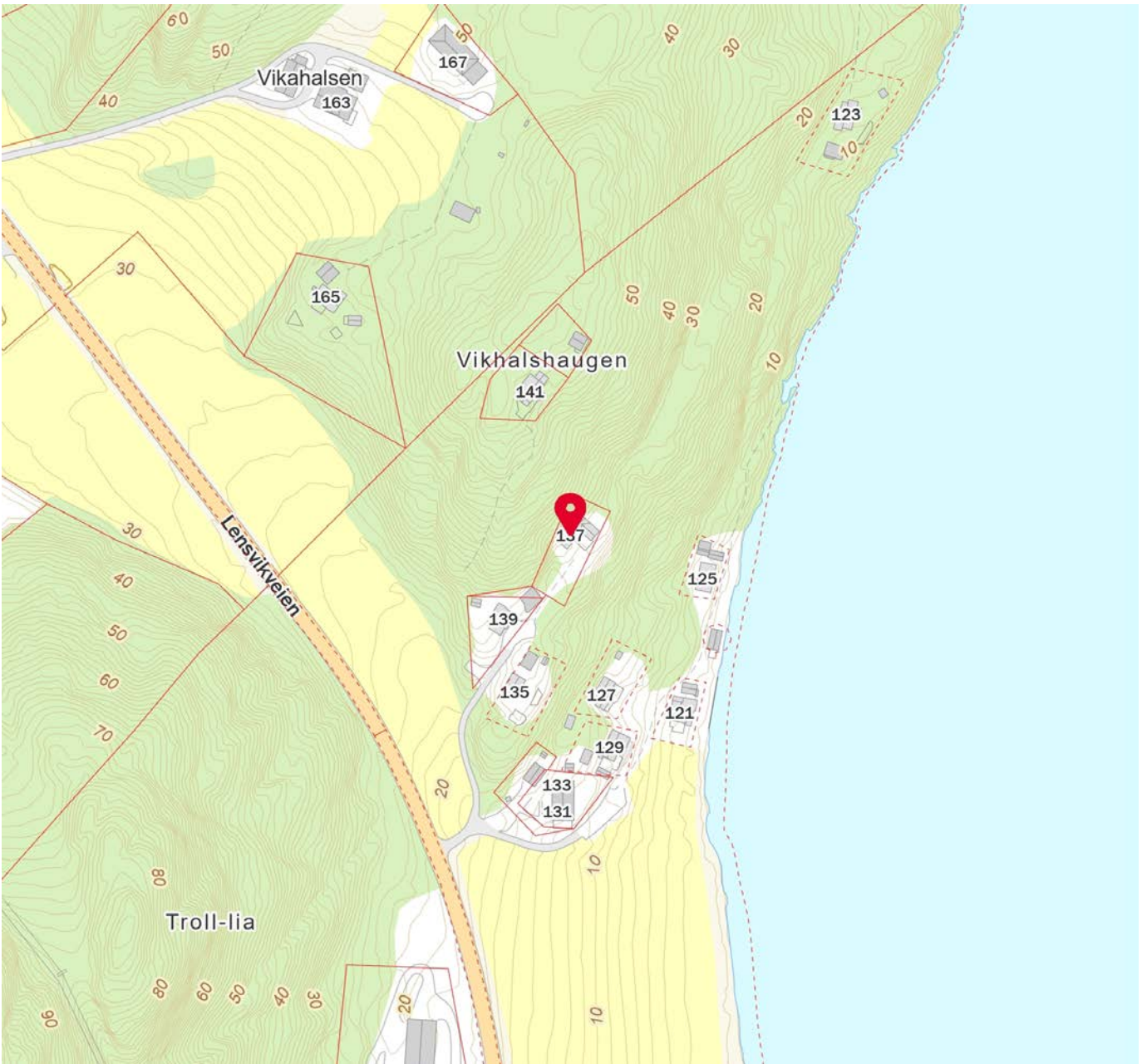
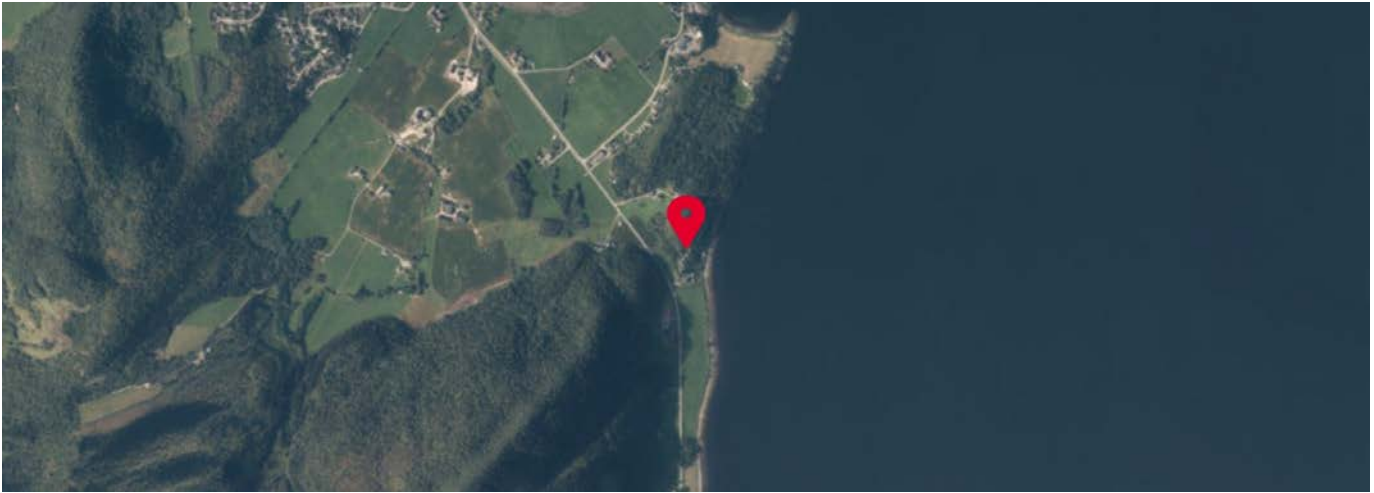
⚽ Lensvik sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	3 min	🚗 1.8 km
⚽ Vollaheugen nærmiljøanlegg Ballspill	4 min	🚗 2.7 km


## Dagligvare

Coop Prix Lensvik Post i butikk, PostNord	18 min	🚶 1.6 km
--	--------	-------------

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger	25 min	🚗
📦 Oti-Sentret	26 min	🚗
📦 Vitusapotek Orkedalen	25 min	🚗
📦 Vitusapotek OTI-senteret	26 min	🚗
🌿 Orkanger Vinmonopol	25 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 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lensvikveien 137  
7316 LENSVIKMeglerforetak: 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre