



aktiv.

Fevågveien 39, 7112 HASSELVIKA

**Innholdsrik og sjarmerende  
enebolig med spennende tomt på  
1794m<sup>2</sup> | Eget uthus**



Eiendomsmegler

## Thomas Lerstadgrind

**Mobil** 476 32 249

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

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 42 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 692 640,-  
**Selger:** Maria Westgård Fagervold  
Kåre Estenson Westgård

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 199/259 kvm  
**Tomtstr.:** 1794.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 138, bnr. 30  
**Oppdragsnr.:** 1710260004

# Velkommen til Fevågveien 39!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Fevågveien 39 - en innholdsrik enebolig med tomt på 1794m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger midt mellom Hasselvika og Fevåg og nyter et landlig landskap. Boligen går over tre plan og har tre soverom, stue, kjøkken, bad og masse bodareal. Videre er det kort vei til Rissa med et rikt utvalg av servicefasiliteter.

Verdt å merke seg:</ b>

- Tre soverom
- Kjøkken TG-1
- Uthus på 60m<sup>2</sup>
- Balkong på loftet
- Tomt på 1794m<sup>2</sup>
- Drenering fra 2019
- Varmepumpe fra 2024
- Nærhet til flott turterreng, sjø- og badeliv
- Seks av vinduene er blitt byttet ut i 2025/2026
- Nærhet til Hasselvika med hurtigbåtkai, Fevåg og Rissa
- Det er blitt lagt ny kledning og isolasjon på sør- og vestvegg

Velkommen til visning!



# Innhold

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2   |
| Om eiendommen .....         | 4   |
| Nabolagsprofil .....        | 46  |
| Egenerklæring .....         | 48  |
| Tilstandsrapport .....      | 56  |
| Energiattest .....          | 82  |
| Kopi pantebok .....         | 83  |
| Byggetillatelse uthus ..... | 88  |
| Matrikkelkart .....         | 90  |
| Reguleringskart .....       | 95  |
| Budskjema .....             | 101 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 199 kvm

BRA - e: 60 kvm

BRA totalt: 259 kvm

TBA: 2 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 65 kvm - 6 x uinnredet kjellerrom.

1. etasje: BRA-i: 79 kvm - Entré, gang, soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

Loft: BRA-i: 55 kvm - Trapperom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

Loft: 2 kvm - Balkong.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 29 kvm - Bod og garasje

Loft: BRA-e: 31 kvm - Trapperom og to hobbyrom.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 19 m<sup>2</sup>.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1794.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et rolig og landlig område med spredt bebyggelse, hovedsakelig bestående av boliger, gårdsbruk og mindre næringsvirksomheter. Området har nærhet til sjøen, natur og gode muligheter for friluftsliv, samtidig som det er veiforbindelse til nærliggende tettsteder i Indre Fosen.

Avstanden til større byer er relativt kort; blant annet kan man nå Trondheim via ferge og vei på rundt én time. Beliggenheten gir derfor en kombinasjon av landlige omgivelser og tilgang til regionale service- og arbeidsområder.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Åsly skole vil bli skolen man går på fra 1-10 klasse, skolen er 17 minutter unna med bil. Johan Bojer vgs er 33 minutter med bil unna boligen. Fevåg barnehage vil bli det naturlige for de minste. Coop marked Fevåg ligger kun to minutter fra boligen og Joker Hasselvika ligger fire minutter fra. Tar man seg en kjøretur på tre minutter vil man komme til Reina idrettsplass og Fevåg havn- sandvolleyballbane, her kan man spille fotball og sandvolleyball.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp ligger kun fem minutter fra boligen. 5 kilometer fra boligen ligger Hasselvika kai, her går det hurtigbåt til både Trondheim og Kristiansund.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Helseth Dalum

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Joachim Dalum har kommentert følgende om byggemåte på enebolig: Takteking av eternittplater. Innvendig er det gulv av laminat, tre og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater opplyses og være oppgradert sporadisk ved behov. På våtrom har veggene våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har malt/behandlet betong. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ukjent byggegrunn.

Takstmann Joachim Dalum har kommentert følgende om byggemåte på uthus: Uthus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med bølgeeternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Det er tilnærmet flatt gulv mot sluket.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019.

- Beskrivelse av arbeidet: Nytt blandebatteri i 2019. Malt gulv 2025, malt vegger 2020, skiftet vindu 2025, ny ventil 2025.

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

- Svar: 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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Har vært periodevis noe fuktig kjeller.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019

- Beskrivelse av arbeidet: Satt på avfukter i kjeller.

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025.

- Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2025 ble det skiftet kledning, vindtetting og isolasjon på vestveggen og sørveggen. I tillegg skiftet tre vinduer på vestveggen og kjøkkenvindu mot øst. Januar 2026 ble stuevinduet mot øst skifte. Sommer 2025 ble det skiftet verandadør og vindu på soverom mot øst i andre etasje.

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?

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Skadede vinduer er skiftet i 2025/2026.

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025.

- Beskrivelse av arbeidet: Skadede/dårlige vinduer ble skiftet i 2025/2026.

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?:

- Svar: 2026.

- Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning og ny vindtetting på sørveggen. Laget ny port til garasjen. Utført vedlikehold på en del av vinduene, dvs byttet ødelagte glass, kittet opp og malt.

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Sprekker i grunnmur og kjellergulv. Gangen har litt fall i gulvet mot døra.

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024.

- Beskrivelse av arbeidet: Vegger og gulv i kjeller ble primet. Veggene ble malt og

gulvet ble pusset med nytt lag støp.

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

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Fukt i kjeller.

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019

- Beskrivelse av arbeidet: Montert avfuktert i kjeller. Rensket opp i ventiler.

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

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019.

- Firmanavn: Langnes Bygg AS.

- Beskrivelse av arbeidet: Gravd og drenert rundt huset. Lagt nye dreneringsrør, det var ingen fra før. Lagt grunnmursplast mot kjellermur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Svar: Hele boligen.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Dørkarmene i kjelleren er dårlig, spesielt noen av dørstokkene.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2019

- Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut en kjellerdør. Fjernet råttene dørstokk. Fordel med åpne dører i kjelleren for god luftsirkulasjon. Også satt inn avfukter.

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

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Ved skifting av kledning og isolasjon høsten 2025, så vi at det har vært mus i veggene tidligere. Men aldri opplevd mus inne i huset.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025
- Beskrivelse av arbeidet: Montert musband under kledningen når den ble skiftet høsten 2025.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2020
- Firmanavn: ABD Rørservice AS
- Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler i 2020. Spylt opp avløpsrør i kjeller, ca 2023 Skiftet varmtvannstank 2024 Koblet fra vannrør som gikk til uthuset, ca 2020. Ny innvendig kran ved siden av varmtvannstanken, 2024. Montert vannmåler og reduksjonsventil ca 2020.

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

- Svar: Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

- Svar: 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?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2024
- Firmanavn: ABD Rørservice AS
- Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Firmanavn: Brynildsen Takservice AS

- Beskrivelse av arbeidet: Montert ny godkjent takstige.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Vi tror at vaskerom og bad er bygd på etter opprinnelig byggeår, men vet ikke noe mer om når det kan være gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Regner med det er godkjent, men det er nok lenge siden og vi vet ikke noe om det.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det var prospekt og tilstandsrapport da vi kjøpte i 2019. Og det skal også finnes fra 2016 da den ble solgt fra opprinnelig eier.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Sprekker i betonggulvet i første etasje.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2022

- Beskrivelse av arbeidet: Laget nytt stakittgjerde rundt hagen.

## **Innhold**

Enebolig

Primærrom:

Kjeller: 6 x uinnredet kjellerrom

1. etasje: Entré, gang, soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken

Loft: Trapperom og to soverom

Uthus

Sekundærrom:

1. etasje: Bod og garasje

Loft: Trapperom og to hobbyrom

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

### **TG 2 - TAKTEKKING**

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av eternittplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Fra bakken registreres det brudd i 1 eternittplate på siden mot hagen. Dette vil medføre en økt fuktbelastning på undertaket. Videre har tekking og undertak har oppnådd en høy alder og det vil med bakgrunn i dette være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

### **ANBEFALTE TILTAK:**

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med en utskiftning at tekking og undertak i tiden som kommer.

### **TG 2 - NEDLØP OG BESLAG**

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

OPPSUMMERING: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renner og nedløp fungerer på befaringsdagen, men grunnet alder vil det være risiko for kort gjenværende brukstid, Videre er nedløp avsluttet ved bakken på en slik måte at takvann ikke ledes bort fra bygningen, noe som vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Snøfangere bør etableres for god personsikkerhet, dette bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av takteking. Det gjøres oppmerksom på at dette vil øke belastningen på konstruksjonen og bør beregnes av fagkyndig.

#### TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON - ØST

KOMMENTAR: Østveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

OPPSUMMERING: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik: Veggen framstår som værslitt/soltørket og det er stedvis sprekker i treverket, noe som vil gi økt sannsynlighet for fuktopptrekk i kledningen og påfølgende risiko for en skade utvikling over tid. Videre anmerkes det at luftingen er begrenset grunnet bruk av trekloser som musetting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og begrenset lufting.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer, men inntil en utskiftning foreligger bør veggen holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes. Hyppig vedlikehold anbefales for lengst mulig levetid.

#### TG 2 - VINDUER ELDRE ENN 2020

KOMMENTAR: Kjellervindu med koblet glass, soverom og vaskerom på hovedplan har 2-lagsglass. I tillegg har de store vinduene på 2-lags glass med ukjent alder.

OPPSUMMERING: Kjellervinduer er stedvis værslitte utvendig og det anmerkes en høy slitasje på innsiden av vinduene, noe som kan ha årsakssammenheng med fuktighet ellers i kjelleren, men dette er ikke bekreftet. Vinduer med 2-lagsglass: Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige

punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår. TG-2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG-2 grunnet påviste avvik og alder på isolerglass.

**ANBEFALTE TILTAK:** Vinduer med koblet glass:

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

Kjeller vinduer: Det må påregnes utskiftninger/restaurering av vinduene i tiden som kommer.

#### TG 2 - PIPE OG ILDSTED

**KOMMENTAR:** Boligen har mursteinspipe.

**OPPSUMMERING:** Pipen er delvis innkledd i 1.etg, Alle sider av en teglsteinspipe skal være synlige med unntak av en side av eventuell luftekanal. Det er ikke kjent om dette luftekanalen som er skjult i denne boligen. Eier opplyser at pipa ble godkjent under tilsyn av brann/feiervesen. Videre opplyses et at pipa har oppnådd en alder hvor det vil være påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

TG-2 grunnet uavklart situasjon vedrørende lovligheten av innkledd sider av pipa.

**ANBEFALTE TILTAK:** Det anbefales og innhente en uttalelse fra brann/feievesen vedrørende pipa. Videre gjøres det oppmerksom på at en rehabilitering av pipa vil være påregnelig i tiden som kommer.

#### TG 2 - ETASJE > VASKEROM, OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

**KOMMENTAR:** Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

**OPPSUMMERING:** Det anmerkes at tapeten stedvis har sluppet fra underlaget. TG-2 grunnet påvist avvik.

**ANBEFALTE TILTAK:** Grunnet rommets alder og påviste avvik avbetales en oppgradering, inntil en oppgradering foreligger anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes forløpende

#### TG 2 - VANNLEDNINGER

**KOMMENTAR:** Innvendige vannledninger er av kobber.

**OPPSUMMERING:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan

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

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Det er avløpsrør av plast.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

#### TG 2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen opplyses og være fra 2019.

OPPSUMMERING: Ved inspeksjon fra innsiden avdekkes symptomer på fuktgjennomgagn ( se pkt "rom under terreng") Påviste forhold kan skyldes fuktopptrekk fra grunnen, men kan også være en indikasjon på at dreneringens funksjon ikke er optimal, noe som ikke kan bekreftes uten at det gjennomføres en ytterligere kontroll av dreneringens med spesial utstyr. Dette ble ikke utført av undertegnede.

TG-2 grunnet påviste symptomer innvendig.

ANBEFALTE TILTAK: Kjellern bør holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan i verksettes. Tiltak må sees i sammenheng med

forhold beskrevet under pkt "terrengforhold"

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

KOMMENTAR: Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og privat septiktank.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type med ukjent alder. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

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

#### TG 2 - SEPTIKTANK

KOMMENTAR: Septiktanken er av ukjent type og alder.

OPPSUMMERING: ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Septiktanken er nedgravd og det er snø på bakken. Tanken er følgelig ikke inspisert av undertegnede. TG-2 grunnet alder og uavklart situasjon.

ANBEFALTE TILTAK: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Septiktanken bør kontrolleres av fagfolk når forholdne ligger til rette.

Forhold som har fått TG3:

#### TG 3 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

OPPSUMMERING: Ved bruk av niveleringslasser i 2.etg registreres et høydeavvik på 40mm inne på soverommet. Videre registreres høydeavvik på 15-30 mm på stuen i 1.etg. For og kunne bekrefte om påviste forhold er stabile eller under utvikling må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført. TG-3 er satt som følger av påviste skjevheter i 2.etg og standardens krav til godkjente måleavvik.

ANBEFALTE TILTAK: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte/avkreft negativ utvikling. Først etter at disse er gjennomført er det mulig og si noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Prisestimat er satt med bakgrunn i ytterligere undersøkelser og enkel avretting av gulv i 2.etg.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 20 000 - 100 000,-

#### TG 3 - ROM UNDER TERRENG

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

OPPSUMMERING: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det anmerkes råde i dørkarmer/terskler av treverk som ligger direkte mot gulv på grunnen. Videre er det foretatt en visuell inspeksjon samt fuktsøk i gulv mot grunn og vegger mot utvending terreng. Undersøkelsene viser indikasjoner på fuktgjennomgang i gulv mot grunn og vegger mot utvendig terreng. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. TG-3 er satt grunnet påviste råde i dørkarmer/terskel.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Videre bruk av kjelleren vil være avgjørende for valg av tiltak. Lagring av fuktømfintlige gjenstander anbefales ikke. Kostnadsestimat gjelder fjerning av treverk i kjelleren.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - ETASJE > VASKEROM, SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Det er eldre soilsluk. Gulvet har ikke tettesjikt etter dagens krav til våtrom.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det anmerkes rust i sluket som kan medføre lekkaser i tiden som kommer. Videre er det ikke etablert tettesjikt på gulvet, gulvet er malt, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en preakseptert og godkjent løsning for vannsikkerhet. TG-3 grunnet manglende tettesjikt etter dagens krav til våtrom.

ANBEFALTE TILTAK: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Tettesjikt på gulvet må etableres for god vannsikkerhet.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - ETASJE > VASKEROM, VENTILASJON

KOMMENTAR: Det er ingen ventilering.

OPPSUMMERING: Rommet har ingen ventilasjon. Manglende ventilering vil medføre økt fuktbelastning og risiko for skader. TG-3 grunnet manglende ventilering av rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Mekanisk avtrekk bør etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - ETASJE > BAD, GENERELL

KOMMENTAR: Udokumentert Våtrom med ukjent alder. Grunnet påviste skader vurderes rommet og være gjenstand for en oppgradering.

OPPSUMMERING: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har malte overflater på vegger og tak. Gulvet består av malt gulvbelegg. Veggene fremstår uten tettesjikt, og det er registrert skader i nedre del av platene i dusjsone. Skjøtene mellom platene har ujevne glipper. Underkant av platene er ikke beskyttet mot fuktopptrekk, og det er målt fuktverdier over risikogrensen for skadeutvikling fra undersiden av platene. På bakgrunn av påviste skader og målte fuktverdier kan det ikke utelukkes skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Dette krever ytterligere undersøkelser for å kunne bekrefte omfang og tilstand. TG-3 er satt på grunn av manglende tettesjikt på vegger i våtsone, påviste skader og forhøyede fuktverdier.

ANBEFALTE TILTAK: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 200 000 - 500 000,-

#### TG 3 - ETASJE > BAD, TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

KOMMENTAR: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

OPPSUMMERING: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Grunnet synlige skader og målte fuktverdier i plater inne i dusjen ble det ikke foretatt hulltaking. Ytterligere undersøkelser anbefales ved renovering av rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Prisestimat er satt til laveste "blokk" da dette inngår i estimat for renovering av rommet.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

#### TG 3 - GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

KOMMENTAR: Bygningen har grunnmur i betongstein.

OPPSUMMERING: Bygningen har grunnmur i betongstein. Ved innvendig inspeksjon ble det registrert sprekker/riss i grunnmurens overflater. Det ble videre registrert skjevheter/deformasjons i grunnmuren. Årsaken er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes at grunnmuren har gitt etter som følge av belastninger fra utsiden. TG-3 som følger av påviste deformasjon.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales ytterligere undersøkelser av grunnmuren for og kunne si noe om årsaken til påvist deformasjon. Først etter at årsaken er kjent vil det være mulig og si noe om hvilke tiltak som kreves for utbedring. Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser og tar ikke høyde for utbedring i ettertid. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kostnader kan bli vesentlige dersom omfanget av utbedringen øker.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 20 000 - 100 000,-

#### TG 3 - TERRENGFORHOLD

KOMMENTAR: Boligen ligger i skrånende terreng.

OPPSUMMERING: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengtet er utformet slik at overflatevann ledes i mot bygningen. Dette vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering og kan over tid medføre skader.

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

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 20 000 - 100 000,-

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Etterisolering
- Skiftet bordkledning og vinduer
- Maling
- Godkjent takstige
- Drenering

### **Parkering**

Parkering skjer på eiendommens gårsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring, polisenummer 9312348

### **Diverse**

#### **AREAL**

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

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

#### **GUA OG ALH**

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

#### **D-NUMMER**

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

## SALGSSUM

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

## SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Ved.

### Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 288,02 kWh/m<sup>2</sup> Pr. KVM pr. år.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 650 000

### Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

41 250 (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))

---

42 640 (Omkostninger totalt)  
59 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
62 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 692 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 709 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 712 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 14 769 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

#### **INDRE FOSEN KOMMUNE**

Til Indre Fosen kommune betales det Kr. 7 878,- per år for vann, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt som fordeles som følger:

- Vann: Kr 6 414
- Branntilsyn, feiing: Kr 630
- Eiendomsskatt: Kr 834

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

#### **FOSEN RENOVASJON IKS**

Til Fosen Renovasjon IKS betales det kr 6 891 per år for slam og renovasjon som fordeles som følger:

- Slamtank 4m3 - årlig tømning: Kr 2 783
- Kommunal andel slam: Kr 288
- Renovasjon 140/80 liter: Kr 4 563
- Nabosamarbeid: Kr -805
- Kommunal andel renovasjon: Kr 62

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 121 250 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 485 000 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 138, bruksnummer 30 i Indre Fosen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5054/138/30:

HEFTELSE

05.04.1951 - Dokumentnr: 100557 - Bestemmelse om gjerde

09.02.1968 - Dokumentnr: 100491 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshavere: Hasselvika og Fevåg Vassverk AL

02.03.1982 - Dokumentnr: 101048 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

## RETTIGHETER

05.04.1951 - Dokumentnr: 100557 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:138 Bnr:1

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr: 138 bnr: 7

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse på tilbygg, datert 26.02.1982.

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

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

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

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, og har vannmåler. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

## Regulerings- og arealplaner

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Kommuneplanens arealdel 2025-2036. Hensikten er å gi en forutsigbar utnyttelse av arealene. Planen erstatter tidligere kommuneplaner for gamle Rissa, Leksvik og Verran kommuner, samt fem kommunedelplaner. Planforslaget innebærer blant annet:

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

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

## LNFR OMRÅDE

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs.

eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor Kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 31 516,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

07.03.2026























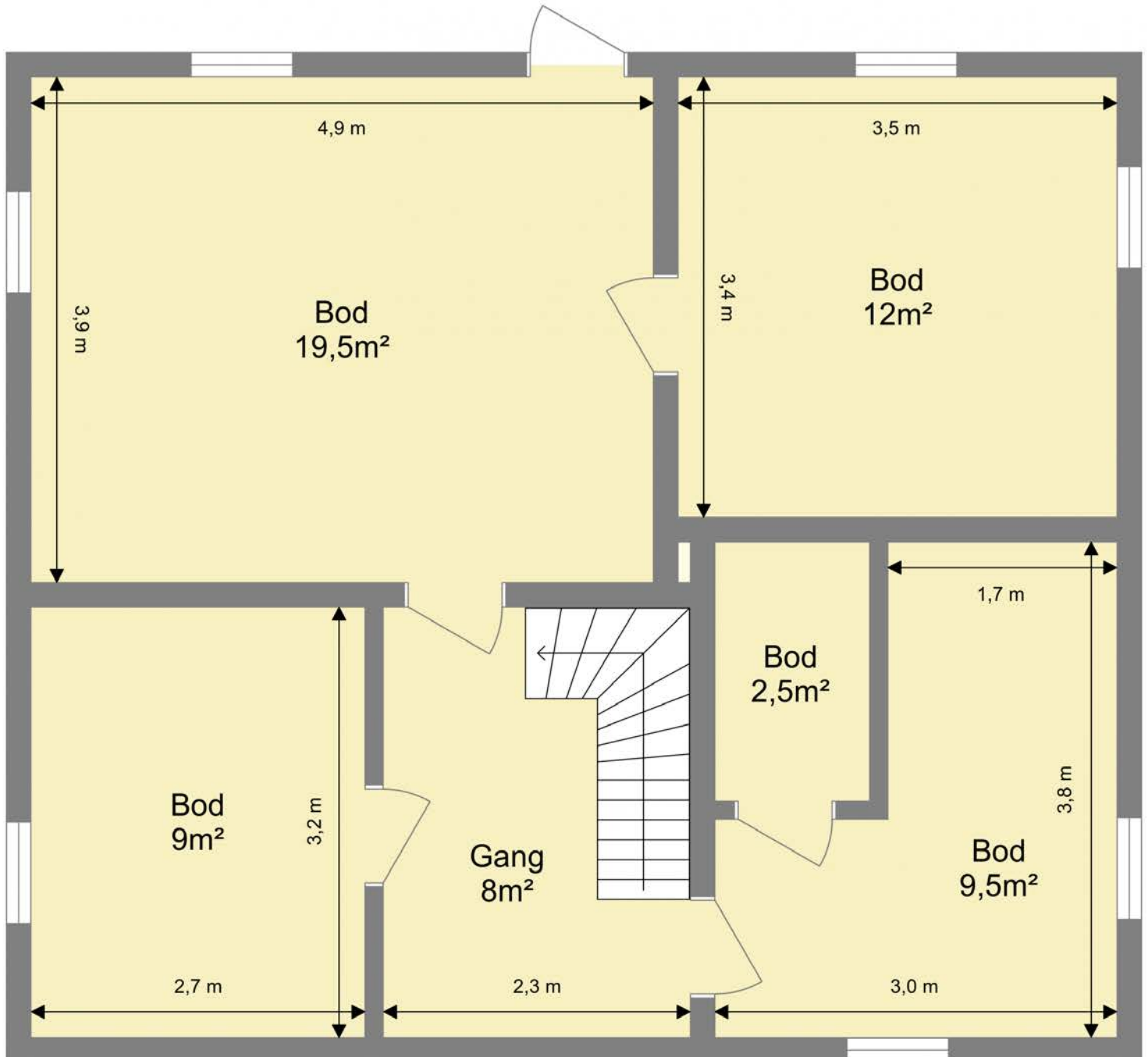






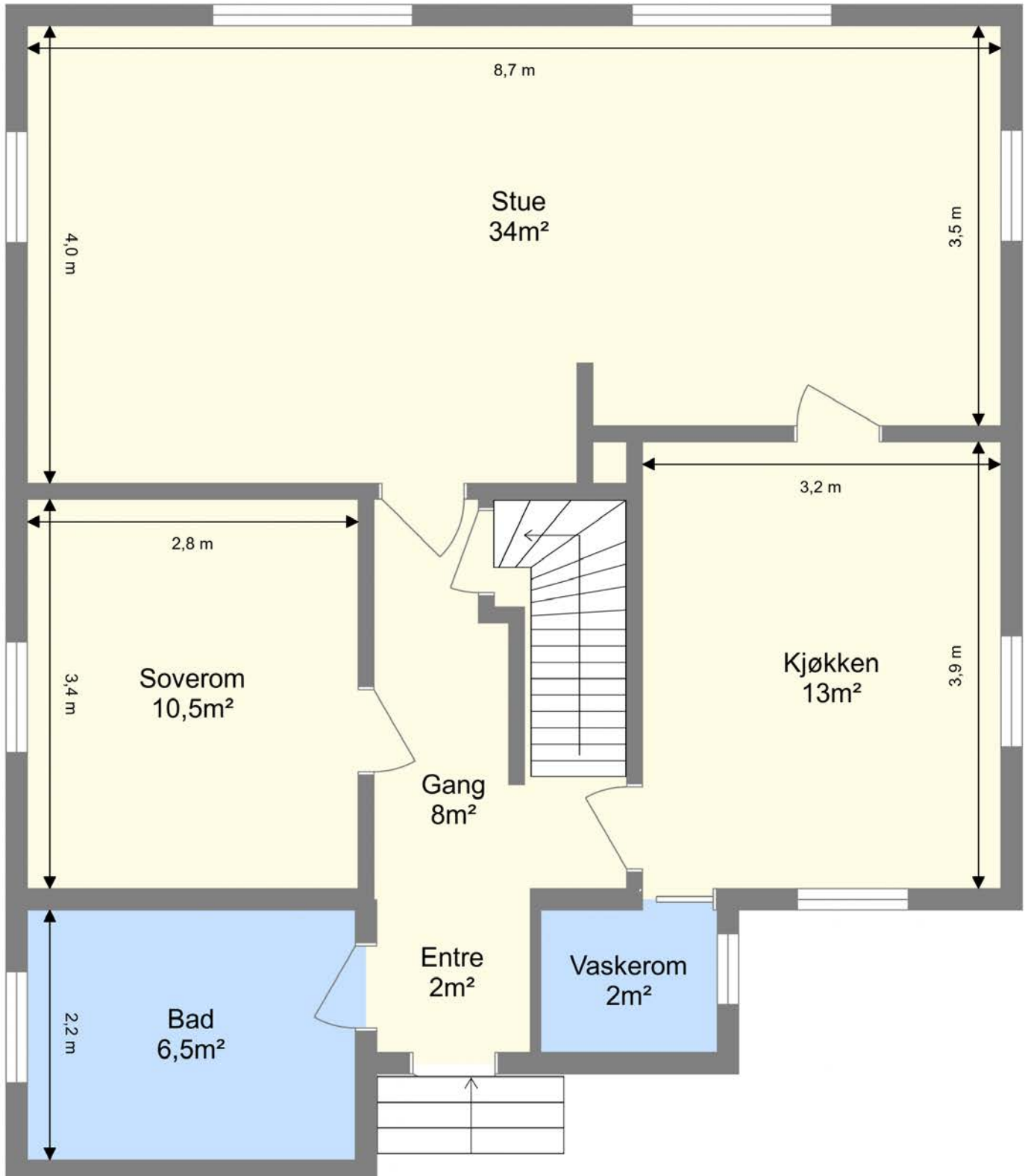
# Fevågveien 39

## Kjeller



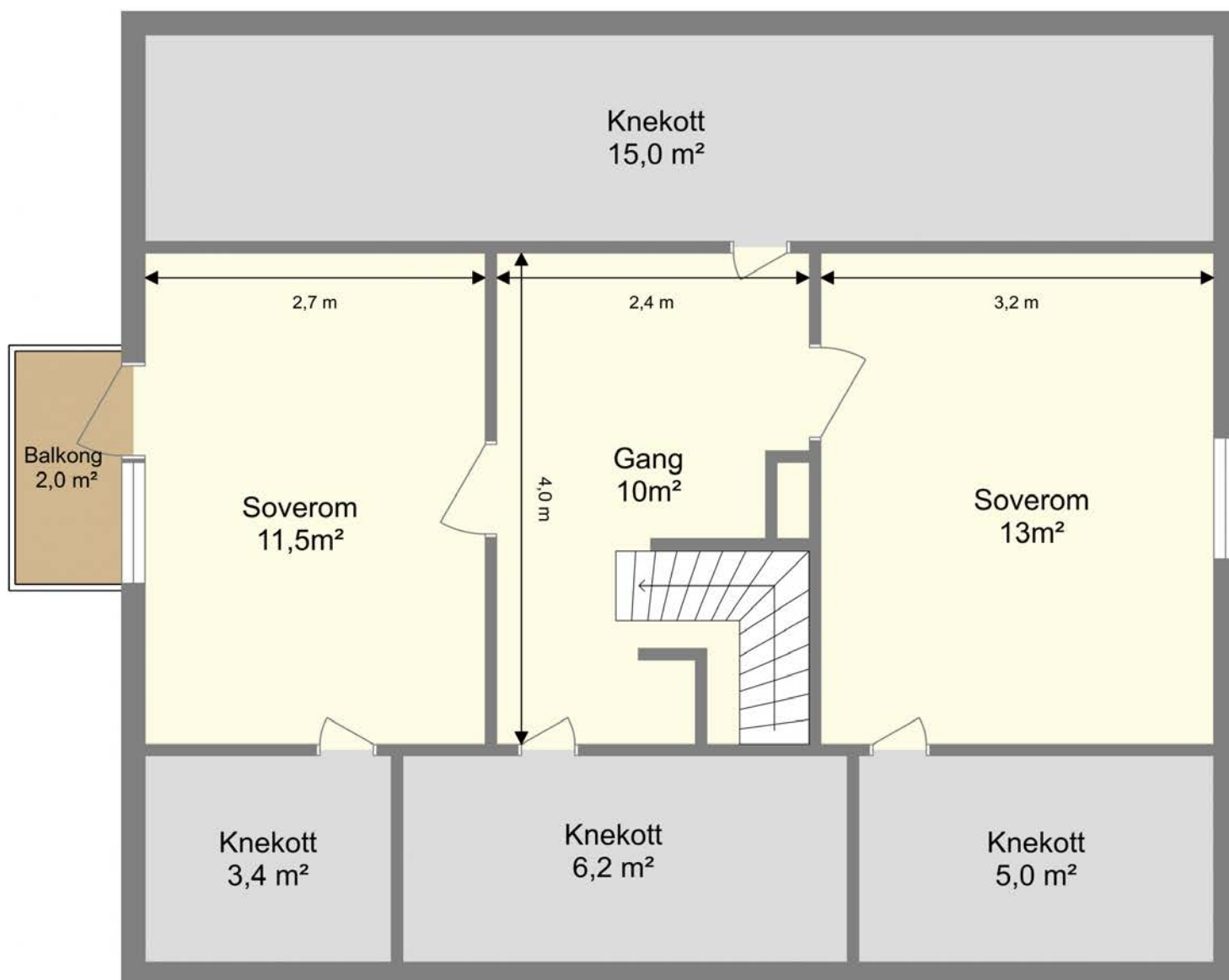
# Fevågveien 39

## 1.etg



# Fevågveien 39

## 2.etg



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Fevågveien 39

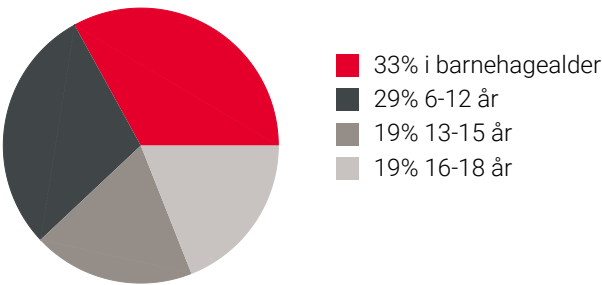
## Offentlig transport

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| 🚶 Hårberg<br>Linje 350 | 12 min 🚶<br>1.1 km |
| ✈ Ørland lufthavn      | 1 t 4 min 🚗        |
| ✈ Trondheim Værnes     | 2 t 29 min 🚗       |

## Skoler

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Fevåg/Hasselvika skole (1-4 kl.)<br>10 elever, 1 klasse | 3 min 🚗<br>3.8 km   |
| Åsly skole (1-10 kl.)<br>430 elever, 22 klasser         | 17 min 🚗<br>17.9 km |
| Johan Bojer vgs                                         | 33 min 🚗            |
| Åfjord videregående skole<br>145 elever, 12 klasser     | 42 min 🚗<br>51.6 km |

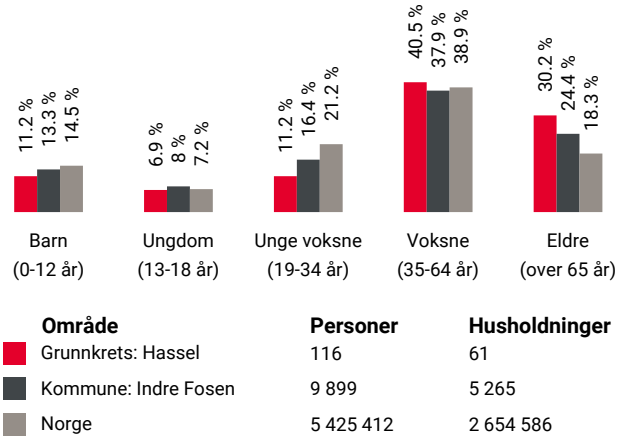
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Fevåg barnehage (1-5 år)<br>9 barn                | 3 min 🚗<br>3.1 km   |
| Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år)<br>25 barn | 17 min 🚗<br>17.4 km |
| Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)<br>28 barn      | 17 min 🚗<br>17.8 km |

## Dagligvare

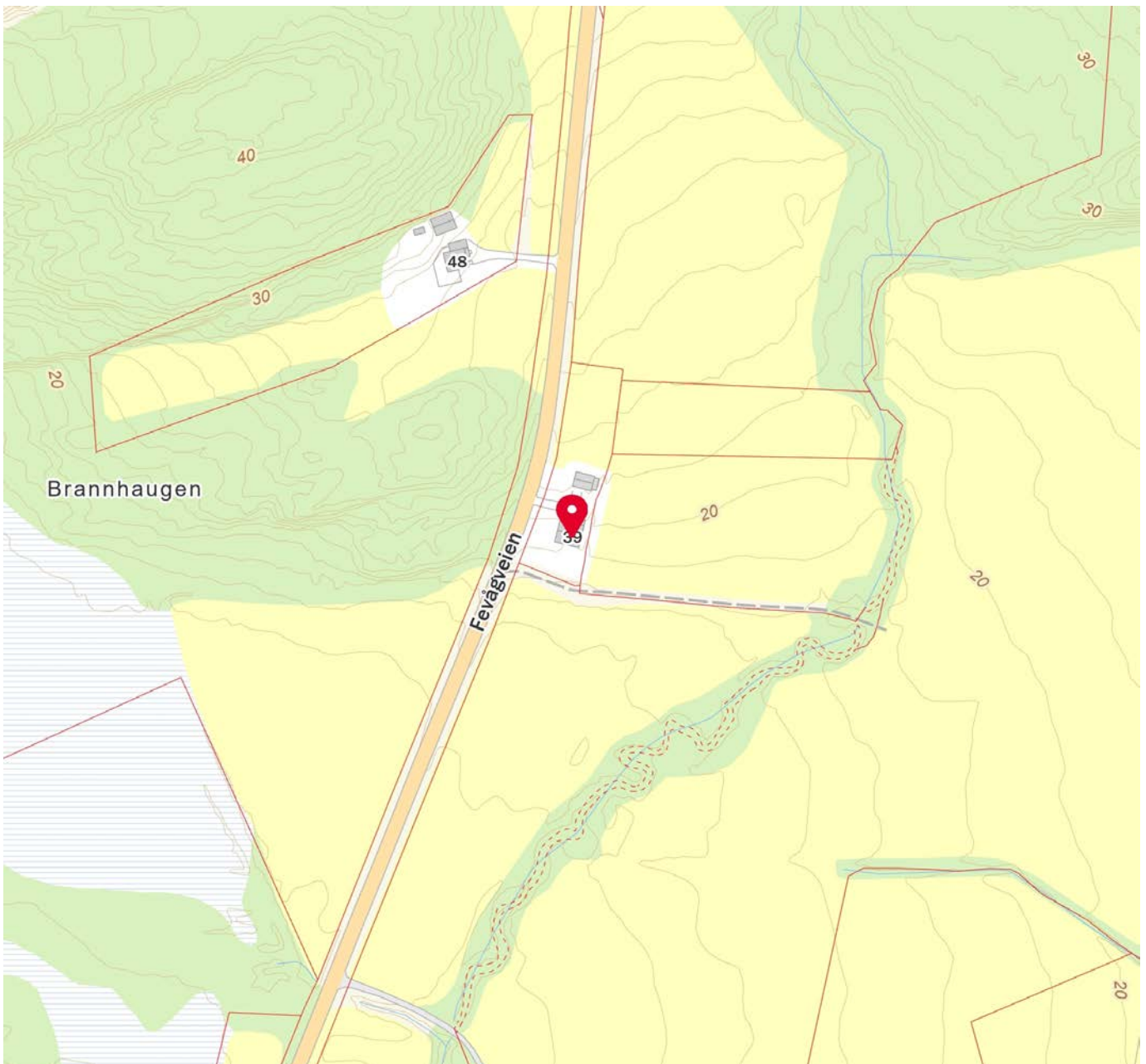
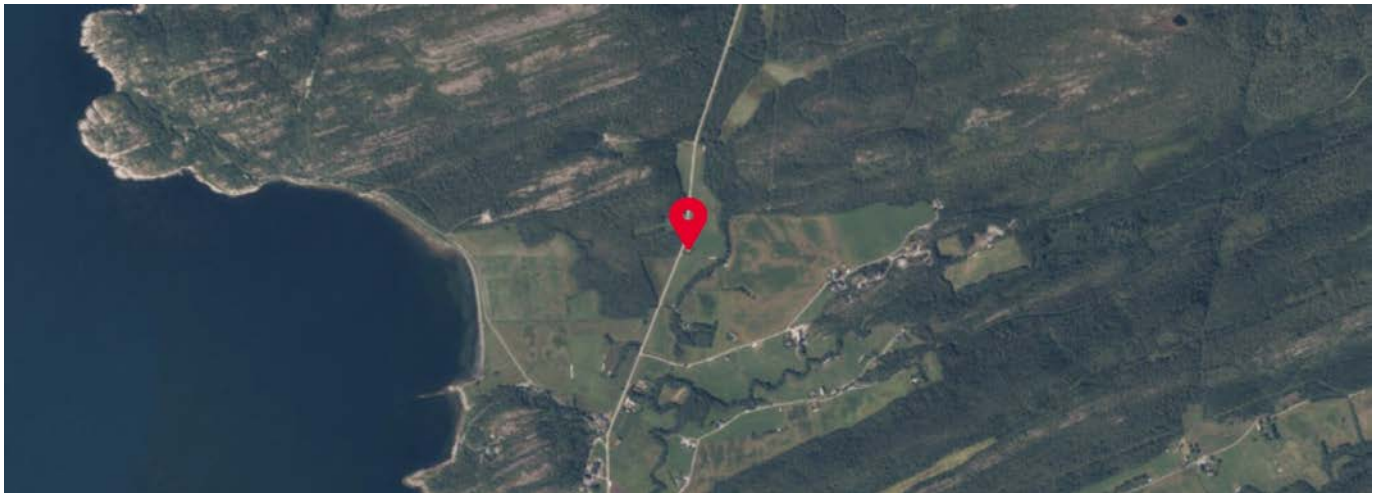
|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Coop Marked Fevåg<br>Post i butikk          | 2 min 🚗<br>2.8 km |
| Joker Hasselvika<br>Post i butikk, PostNord | 4 min 🚗<br>4.4 km |

## Sport

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Reina idrettsplass<br>Ballspill, fotball         | 3 min 🚗<br>3.6 km |
| ⚽ Fevåg Havn- sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 3 min 🚗<br>3.5 km |
| 🏊 SKY Fitness Rissa                                | 19 min 🚗          |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Maria Westgård Fagervold

Kåre Estenson Westgård

---

## Boligen

Fevågveien 39  
7112 Hasselvika

5054-138/30/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ 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?

♦ Ja

Det er tilnærmet flatt gulv mot sluket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt blandebatteri i 2019. Malt gulv 2025, malt vegger 2020, skiftet vindu 2025, ny ventil 2025.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Har vært periodevis noe fuktig kjeller.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt på avfukter i kjeller.

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2025 ble det skiftet kledning, vindtetting og isolasjon på vestveggen og sørveggen. I tillegg skiftet tre vinduer på vestveggen og kjøkkenvindu mot øst. Januar 2026 ble stuevinduet mot øst skifte. Sommer 2025 ble det skiftet verandadør og vindu på soverom mot øst i andre etasje.

---



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

♦ Ja

Skadede vinduer er skiftet i 2025/2026.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Skadede/dårlige vinduer ble skiftet i 2025 /2026.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet kledning og ny vindtetting på sørveggen. Laget ny port til garasjen. Utført vedlikehold på en del av vinduene, dvs byttet ødelagte glass, kittet opp og malt.

---

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

♦ Ja

Sprekker i grunnmur og kjellergulv.  
Gangen har litt fall i gulvet mot døra.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Vegger og gulv i kjeller ble primet. Veggene ble malt og gulvet ble pusset med nytt lag støp.

---

## 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?

♦ Ja

Fukt i kjeller.

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

♦ Ja



#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert avfuktert i kjeller. Rensket opp i ventiler.

---

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Firmanavn:** Langnes Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd og drenert rundt huset. Lagt nye dreneringsrør, det var ingen fra før. Lagt grunnmursplast mot kjellermur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Ja

Dørkarmene i kjelleren er dårlig, spesielt noen av dørstokkene.

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

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Tatt ut en kjellerdør. Fjernet råtten dørstokk. Fordel med åpne dører i kjelleren for god luftsirkulasjon. Også satt inn avfukter.

---

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

♦ Ja

Ved skifting av kledning og isolasjon høsten 2025, så vi at det har vært mus i veggene tidligere. Men aldri opplevd mus inne i huset.

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

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert musband under kledningen når den ble skiftet høsten 2025.

---

## 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

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** ABD Rørservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert vannmåler i 2020. Spylt opp avløpsrør i kjeller, ca 2023 Skiftet varmtvannstank 2024 Koblet fra vannrør som gikk til uthuset, ca 2020. Ny innvendig kran ved siden av varmtvannstanken, 2024. Montert vannmåler og reduksjonsventil ca 2020.

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** ABD Rørservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmepumpe.

---

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?:** 2025

**Firmanavn:** Brynildsen Takservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny godkjent takstige.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vi tror at vaskerom og bad er bygd på etter opprinnelig byggeår, men vet ikke noe mer om når det kan være gjort.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Regner med det er godkjent, men det er nok lenge siden og vi vet ikke noe om det.

---

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?

♦ **Ja**

Det var prospekt og tilstandsrapport da vi kjøpte i 2019. Og det skal også finnes fra 2016 da den ble solgt fra opprinnelig eier.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Sprekker i betonggulvet i første etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Laget nytt stakittgjerde rundt hagen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Fevågveien 39 , 7112 HASSELVIKA



INDRE FOSEN kommune



gnr. 138, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 21613-1182

Referansenummer: QX1987

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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



#### Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av eternittplater.

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

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader sør og vest opplyses oppgradert i 2025. Nord siden har ukjent alder. Fasaddene framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilerings av konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

Kaldloftet er visuelt innsipert fra luke åpning grunnet manglende gangbart gulv på loftet. Fra lukeåpning ble det ikke påvist symptomer på lekkasjer eller kondensproblematikk. Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Dørene framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Det er etablert i lufte balkong med utgang fra soverom i 2.etg. Balkongen er utført i metal konstruksjon og opphenget på utenpå veggen. Balkongen framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, tre og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater opplyses og være oppgradert sporadisk ved behov.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

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

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

Innvendige dører med unntak av i kjeller ( benevnt i pkt "rom under terreng"). Dørene framstår uten skader eller behov for tiltak utover

normalt vedlikehold i tiden som kommer

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Udokumentert vaskerom med ukjent alder.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har malt/behandlet betong.

Det er eldre soilsluk. Gulvet har ikke tettesjikt etter dagens krav til våtrom.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilerings.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 vektprosent.

### Bad

Udokumentert Våtrom med ukjent alder. Grunnet påviste skader vurderes rommet og være gjenstand for en oppgradering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har et eldre udokumentert anlegg med ukjent historikk. Det opplyses om enkelte oppgraderinger i senere tid.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen opplyses og være fra 2019.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Boligen ligger i skrånende terreng

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og privat septiktank.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type med ukjent alder.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Septiktanken er av ukjent type og alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

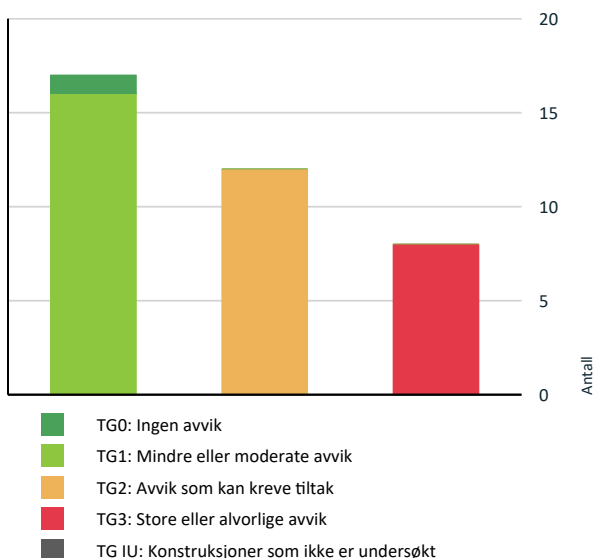
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

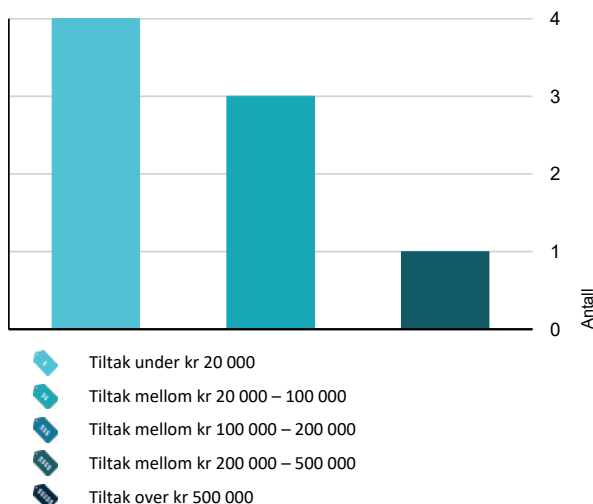
Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse. For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - Øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer eldre en 2020 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av eternittplater.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra bakken registreres det brudd i 1 eternittplate på siden mot hagen. Dette vil medføre en økt fuktbelastning på undertaket. Videre har tekking og undertak har oppnådd en høy alder og det vil med bakgrunn i dette være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Med bakgrunn i alder vil det være påregnelig med en utskiftning at tekking og undertak i tiden som kommer.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

#### Vurdering av avvik:

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

Renner og nedløp fungerer på befaringsdagen, men grunnet alder vil det være risiko for kort gjenværende brukstid. Videre er nedløp avsluttet ved bakken på en slik måte at takvann ikke ledes bort fra bygningen, noe som vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør etableres for god personsikkerhet, dette bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av takteking. Det gjøres oppmerksom på at dette vil øke belastningen på konstruksjonen og bør beregnes av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon - Øst

Østveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Veggen framstår som værslitt/soltørket og det er stedvis sprekker i treverket, noe som vil gi økt sannsynlighet for fuktopptrekk i kledningen og påfølgende risiko for en skade utvikling over tid. Videre anmerkes det at luftingen er begrenset grunnet bruk av trekloser som musetetting.

Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og begrenset lufting

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger i tiden som kommer, men inntil en utskiftning foreligger bør veggen holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan i iverksettes. Hyppig vedlikehold anbefales for lengst mulig levetid.



## TG 1 Veggkonstruksjon - Nord-Vest-Sør

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader sør og vest opplyses oppgradert i 2025. Nord siden har ukjent alder. Fasaddene framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilerings av konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fukttindikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

Kaldloftet er visuelt inspisert fra luke åpning grunnet manglende gangbart gulv på loftet. Fra lukeåpning ble det ikke påvist symptomer på lekkasjer eller

# Tilstandsrapport

kondensproblematikk.

## TG 2 Vinduer eldre en 2020

Kjellervindu med koblet glass, soverom og vaskerom på hovedplan har 2-lagsglass. I tillegg har de store vinduene på 2-lags glass med ukjentn alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer er stedvis værslette utvendig og det anmerkes en høy slitasje på innsiden av vinduene, noe som kan ha årsakssammenheng med fuktighet ellers i kjelleren, men dette er ikke bekreftet.

### Vinduer med 2-lagsglass:

Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Vinduer med koblet glass:

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

### Kjeller vinduer:

Det må påregnes utskiftninger/restaurering av vinduene i tiden som kommer.



## TG 1 Vinduer Nyere en 2020

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Eier opplyser av vinduene i hovedsak er oppgradert i tidsrommet 2025-2026.

Vinduene framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Årstall: 2025

## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Dørene framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

## TG 1 Dører - Terrassedør

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert i luften balkong med utgang fra soverom i 2.etg. Balkongen er utført i metal konstruksjon og opphenget på utenpå veggen. Balkongen framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tre og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater opplyses og være oppgradert sporadisk ved behov.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av niveleringslasser i 2.etg registreres et høydeavvik på 40mm inne på soverommet. Videre registreres høydeavvik på 15-30 mm på stuen i 1.etg.

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

TG-3 er satt som følger av påviste skjevheter i 2.etg og standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte/avkreft negativ utvikling. Først etter at disse er gjennomført er det mulig og si noe om hvilke tiltak som må gjennomføres.

Prisestimat er satt med bakgrunn i ytterligere undersøkelser og enkel avretting av gulv i 2.etg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen er delvis innkledd i 1.etg. Alle sider av en teglsteinspipe skal være synlige med unntak av en side av eventuell luftekanal. Det er ikke kjent om dette luftekanalen som er skjult i denne boligen. Eier opplyser at pipa ble godkjent under tilsyn av brann/feiervesen.

Videre opplyses et at pipa har oppnådd en alder hvor det vil være påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

TG-2 grunnet uavklart situasjon vedrørende lovligheten av innkledd sider av pipa.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det anbefales og innhente en uttalelse fra brann/feievesen vedrørende pipa. Videre gjøres det oppmerksom på at en rehabilitering av pipa vil være påregnelig i tiden som kommer.

## **TG 3 Rom Under Terreng**

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

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

Det anmerkes råte i dørkarmer/terskler av treverk som ligger direkte mot gulv på grunn. Videre er det foretatt en visuell inspeksjon samt fuksøk i gulv mot grunn og vegger mot utvendig terreng. Undersøkelsene viser indikasjoner på fuktgjennomgang i gulv mot grunn og vegger mot utvendig terreng.

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

TG-3 er satt grunnet påviste råte i dørkarmer/terskel.

### Konsekvens/tiltak

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

Videre bruk av kjelleren vil være avgjørende for valg av tiltak. Lagring av fuktømfintlige gjenstander anbefales ikke.

kostnadsestimat gjelder fjerning av treverk i kjelleren.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## **TG 1 Innvendige trapper**

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

## **TG 1 Innvendige trapper - 2**

Boligen har lakkert tretrapp mellom hovedplanet og kjeller. Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med unntak av i kjeller ( benevnt i pkt "rom under terreng"). Dørene framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Udokumentert vaskerom med ukjent alder.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at tapeten stedvis har sluppet fra underlaget.

TG-2 grunnet påvist avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet rommets alder og påviste avvik avbetales en oppgradering, inntil en oppgradering foreligger anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes forløpende



### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk. Gulvet har ikke tettesjikt etter dagens krav til våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Det anmerkes rust i sluket som kan medføre lekkaser i tiden som kommer. Videre er det ikke etablert tettesjikt på gulvet, gulvet er malt, men det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en preakseptert og godkjent løsning for vannsikkerhet.

TG-3 grunnet manglende tettesjikt etter dagens krav til våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tettesjikt på gulvet må etableres for god vannsikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Manglende ventilering vil medføre økt fuktbelastning og risiko for skader.

TG-3 grunnet manglende ventilering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 vektprosent.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Udokumentert Våtrom med ukjent alder. Grunnet påviste skader vurderes rommet og være gjenstand for en oppgradering.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har malte overflater på vegger og tak. Gulvet består av malt gulvbelegg.

Veggene fremstår uten tettesjikt, og det er registrert skader i nedre del av platene i dusjsonen. Skjøtene mellom platene har ujevne glipper. Underkant av platene er ikke beskyttet mot fuktopptrekk, og det er målt fuktverdier over risikogrensen for skadeutvikling fra undersiden av platene.

På bakgrunn av påviste skader og målte fuktverdier kan det ikke utelukkes skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Dette krever ytterligere undersøkelser for å kunne bekrefte omfang og tilstand.

TG-3 er satt på grunn av manglende tettesjikt på vegger i våtsone, påviste skader og forhøyede fuktverdier.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Grunnet synlige skader og målte fuktverdier i plater inne i dusjen ble det ikke foretatt hulltaking. Ytterligere undersøkelser anbefales ved renovering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

prisestimat er satt til laveste "blokk" da dette inngår i estimat for renovering av rommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023

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.*

Boligen har et eldre udokumentert anlegg med ukjent historikk. Det opplyses om enkelte oppgraderinger i senere tid.

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.  
**1955 Byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent I følge eier er alle arbeider i deres eietid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?. Historikk før dette er ukjent.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Kjente oppgraderinger er:**

**-Tilkobling av varmepumpe 2023 ( ikke dokumentert)**

# Tilstandsrapport

## -Tilkobling av VVB 2026 ( dokumentert)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei I følge eier**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei I følge eier**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**

## Generell kommentar

Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fukt sikring og drenering

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

Dreneringen opplyses og være fra 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved inspeksjon fra innsiden avdekkes symptomer på fuktgjennomgagn ( se pkt "rom under terreng") Påviste forhold kan skyldes fuktopptrekk fra grunnen, men kan også være en indikasjon på at dreneringens funksjon ikke er optimal, noe som ikke kan bekreftes uten at det gjennomføres en ytterligere kontroll av dreneringens med spesial utstyr. Dette ble ikke utført av undertegnede.

TG-2 grunnet påviste symptomer innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Kjellern bør holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan i verksettes. Tiltak må sees i sammenheng med forhold beskrevet under pkt "terrengforhold"

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Ved innvendig inspeksjon ble det registrert sprekker/riss i grunnmurens overflater. Det ble videre registrert skjevheter/deformasjoner i grunnmuren. Årsaken er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes at grunnmuren har gitt etter som følge av belastninger fra utsiden.

TG-3 som følger av påviste deformasjon

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av grunnmuren for og kunne si noe om årsaken til påvist deformasjon. Først etter at årsaken er kjent vil det være mulig og si noe om hvilke tiltak som kreves for utbedring.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser og tar ikke høyde for utbedring i ettertid. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kostnader kan bli vesentlige dersom omfanget av utbedringen øker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget er utformet slik at overflatevann ledes i mot bygningen. Dette vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering og kan over tid medføre skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og privat septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type med ukjent alder. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Septiktanken er nedgravd og det er snø på bakken. Tanken er følgelig ikke inspisert av undertegnede.

TG-2 grunnet alder og uavklart situasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Septiktanken bør kontrolleres av fagfolk når forholdne ligger til rette.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Trappene oppfyller ikke dagens krav med tanke på sikkerhet, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Terrasse rekkverk oppfyller ikke dagens krav med tanke på sikkerhet, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Selv om det ikke stilles krav til utbedringer anbefales det og se på løsninger for og bedre personsikkerheten. Spesielt med tanke på barn, eldre og personer med spesielle behov.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

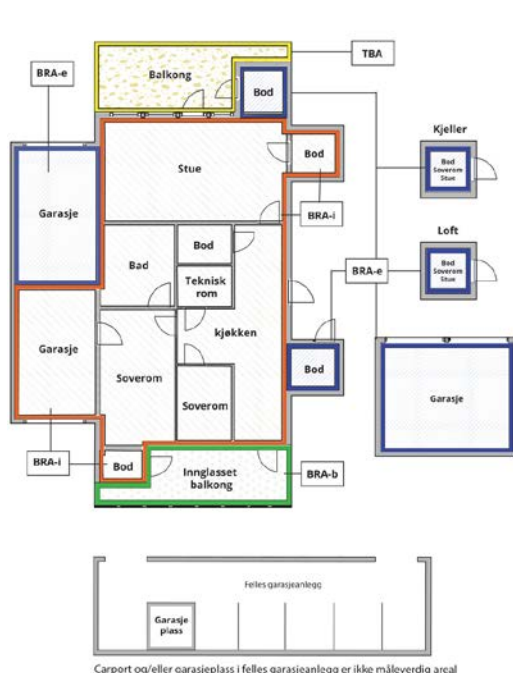
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 36                            |                             |                            | 36  | 2                               | 19                          | 55              |
| Etasje         | 79                            |                             |                            | 79  |                                 |                             | 79              |
| Kjeller        | 65                            |                             |                            | 65  |                                 |                             | 65              |
| <b>SUM</b>     | <b>180</b>                    |                             |                            |     | <b>2</b>                        | <b>19</b>                   | <b>199</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>180</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft    | Trapperom, 2 soverom                               |                             |                            |
| Etasje  | Entré, gang, soverom, vaskerom, bad, stue, kjøkken |                             |                            |
| Kjeller | 6 x uinnredet kjellerrom                           |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               | 31                          |                            | 31  |                                 |
| Etasje         |                               | 29                          |                            | 29  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>60</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>60</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft   |                            | Trapperom, 2 hobbyrom       |                            |
| Etasje |                            | Bod, garasje                |                            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 02.3.2026 | Joachim Dalum            | Takstingeniør |
|           | Maria Westgård Fagervold | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5054 INDRE FOSEN | 138  | 30   |      | 0    | 1794.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Fevågveien 39

#### Hjemmelshaver

Westgård Kåre Estenson, Fagervold Maria  
Westgård

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Uthus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med bølgeeternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet.

Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

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        | 28.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger        | 28.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 03.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Adresse

**Fevågveien 39, 7112 HASSELVIKA**

Dato for energimerking

**04.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-266268**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**183484354**

Gårdsnummer

**138**

Bruksnummer

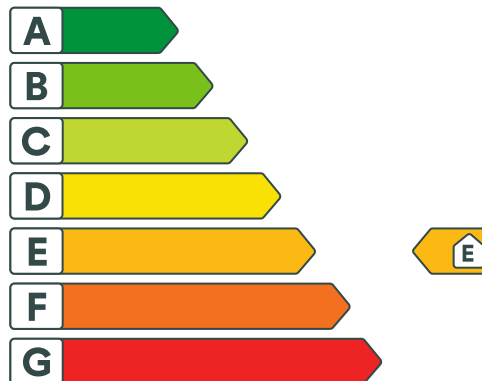
**30**

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

**1955**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**180,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**115,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**288,02 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**324,89 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**40 409 kWh**

Avskrift.

557  
5-4-S1.

Kp.

Stempel Kr. 5.-

S k j ö t e .

Underskrevne Olaf Haarberg, født 6/7 1886, som er eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Hårberg gr.nr.1 br.nr.7 av skyld mark 4,29 i Rissa, selger, skjöter og overdrar herved til min svigersønn Rolf Hasselvold, født 12/4 1921, en fra denne eiendom ved skylddelingsforretning av 25/11 1950 utskilt parsell, som har fått bruksnavn "Sollund", skyld 2 öre og vil få br.nr.30 på følgende vilkår:

1. Kjøpesummen er kr.500,- fem hundre kroner- som er avgjort.
2. Parsellen skal ha rett til å sette kloakkledning i en avløpsgrøft over hovedbruket langs parsellen, mot at parsellens eier deltar i nødvendig vedlikehold av avløpsgrøfta.
3. I tilfelle parsellens inngjerding skal gjerdebyrden i sin helhet påhvile parsellen.
4. Parsellen overtas straks.

Hårberg, Hasselvika den 30.mars 1951.

Som selger:  
Olaf Haarberg

Som kjøper:  
Rolf Hasselvold

Undertegnede bekrefter, at foranstående underskrifter er skrevet i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Birger Jensen

Lensmannen i Rissa og Lensvik (stempel)



Rett kopi bekreftes  
Grethe Larsen

*Plumpel merke nr. 5.-*

Dagbok nr. *49* 19 *68*  
 Utgitt: *Trondheim* *separatutgitt*

*9/2*

# GRUNNEIERERKLÆRING.

Undertegnede Rolf Hasselvold som er eier av eiendommen Søllund gnr. 138 bnr. 30 i Rissa, og Hasselvika og Fevåg Vassverk, har idag inngått følgende avtale angående grunn til ledninger for vassverket:

1. Grunneieren gir vassverket rett til å legge og i fremtiden ha liggende de vassledninger med tilhørende installasjoner som blir nødvendig å legge over min eiendom vederlagsfritt. Skader og ulemper på avling og grøfter som følge av leggingen erstattes etter overenskomst eller skjønn.
2. Vassverket har videre rett til å foreta reparasjoner og inspeksjoner av ledningene m/ tilbehør i nødvendig utstrekning. Skader og ulemper som dette måtte medføre for grunneieren når det gjelder avling og grøfter m.v. skal erstattes som nevnt under pkt. 1.
3. Skader og ulemper som følge av legging, reparasjon eller inspeksjon av stikkledning til grunneierens egen eiendom erstattes ikke.
4. All graving på min eiendom skal - såvidt mulig - skje på en slik måte og på en slik årstid at det medfører minst mulig skade på avling og eiendom.
5. Grunneieren har full eiendomsrett til grunnen hvor vassledninger ligger, og kan fritt disponere denne så langt det ikke kommer i konflikt med vassverkets interesser.
6. Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom. Av hensyn til tinglysningsgebyret, settes verdien til kr. 300,-

Hasselvika den 28.jan. 1968

For Hasselvika og Fevåg Vassverk

Sigurd Lian  
formann

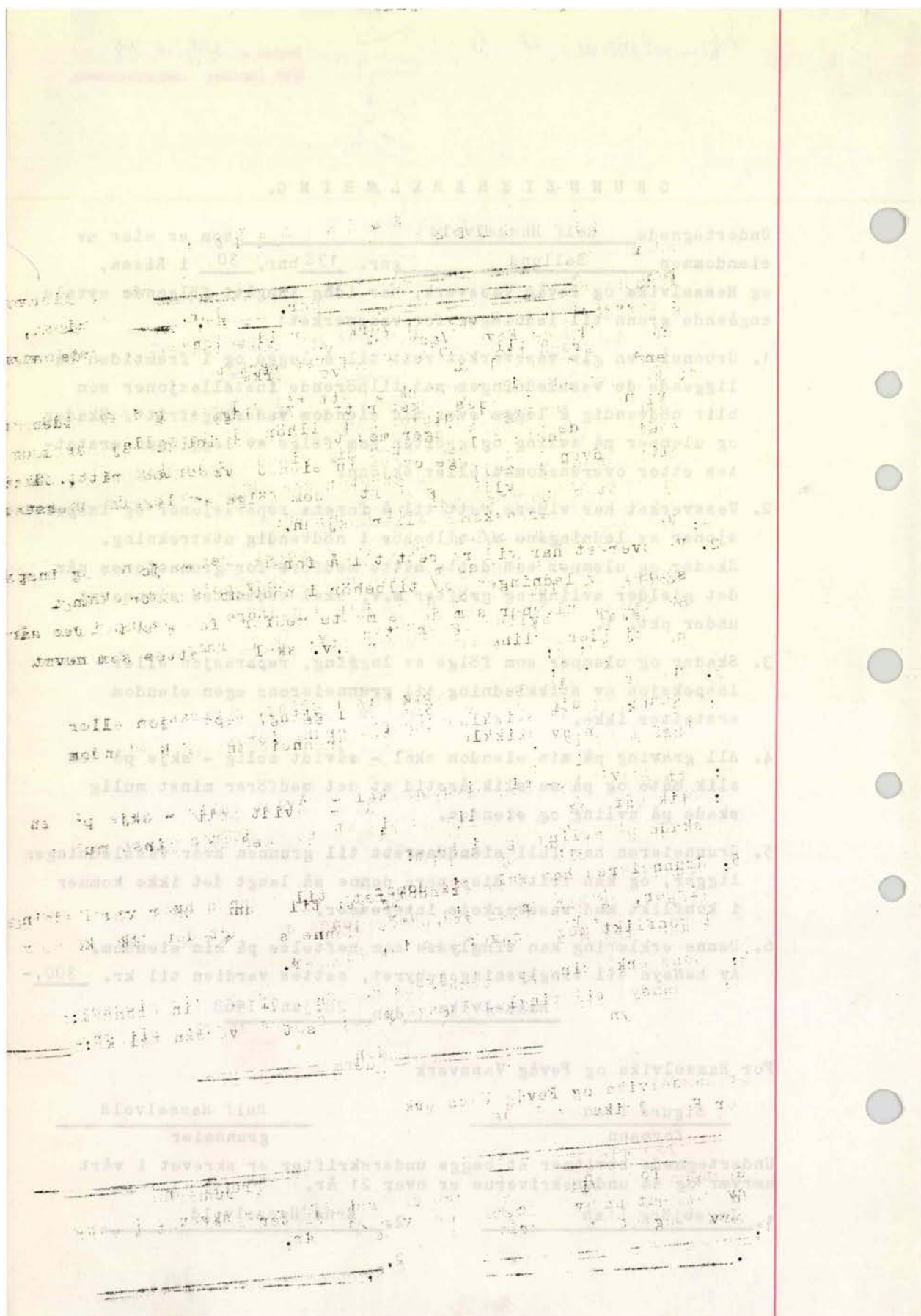
Rolf Hasselvold  
grunneier

Undertegnede bevitner at begge underskrifter er skrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

1. Ingebjörg Lian

2. Erna Hasselvold

*Handwritten signature*



**Dispensasjon fra veglovens bestemmelser  
om byggeavstand**

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

**DAGBOKFØRT**

02 MAR 82 01048

**SØRENSKRIVEREN I  
MIDT-TRØNDELAG****ERKLÆRING**Undertegnede Rolf Hasselvold eier av eiendom-men SOLLUND gnr. 138 bnr. 30 i Rissakommune, som har fått tillatelse til å plassere tilbygg til boligi minste avstand 20 m fra midte av riks/~~fylke~~veg 718

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Rolf HasselvoldRolf Sivertsen  
Turi Samdal

Til vitterlighet:



## Vegsjefen i Sør-Trøndelag

Jnr. 542/82

Ark. 771 RS

AJ/--

Trondheim 16. februar 1982

Rolf Hasselvold

7112 HASSELVIKA

## Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad av mottatt her 2. februar 1982

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

å plassere tilbygg til bolig på eiendommen "SOLLUND"  
qnr. 138 bnr. 30

i 20 m avstand fra midte av riks/fylkesveg 718

i Rissa kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjem-  
melsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Midt-Trøndelag  
som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr ~~kr 30,-~~ <sup>kr 100,-</sup> må vedleg-  
ges eller sendes over postgiro. ~~Hvis eiendommen har mer enn ett brukshnummer/ betales kr~~  
~~15,- i tillegg for hvert bruk.~~

Ett eksemplar av erklæringen — påført tinglysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag,  
Munkgt.10/7000 Trondheim. Sluppenvegen 12, 7000 TRONDHEIM

Etter fullmakt

Kjell Bjørvic

Gjenpart: Bygningsrådet i Rissa, 7100 RISSA, ref.: kopi av møtebok  
26.1.82, sak 30/82

Wehndirektor detet/

~~Vedridstet~~ Oppsynsmann Johansen

Anl. avd v/ Holthe

## BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

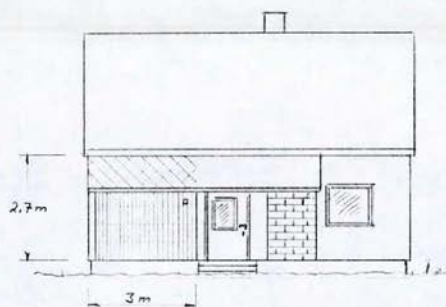
|                     |                 |                                            |                                  |        |
|---------------------|-----------------|--------------------------------------------|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.)  |                 | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr |                                  |        |
| Hasselvika, Sollund |                 | Gnr. 138/30                                |                                  |        |
| Arbeidets art       | Bygningens art  | Dato for søknad                            | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Tilbygg             | Boligbygg       | 2.12.1981                                  | 26.1.1982                        | 30/82  |
| Byggherre           | Adresse         |                                            | Tlf.                             |        |
| Rolf Hasselvold     | 7112 HASSELVIKA |                                            |                                  |        |
| Anmelder            | Adresse         |                                            | Tlf.                             |        |
|                     |                 |                                            |                                  |        |
| Ansvarshavende      | Adresse         |                                            | Tlf.                             |        |
|                     |                 |                                            |                                  |        |

## Merknader:

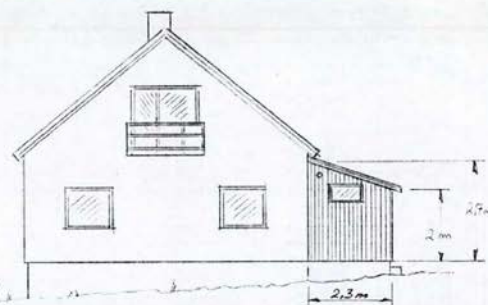
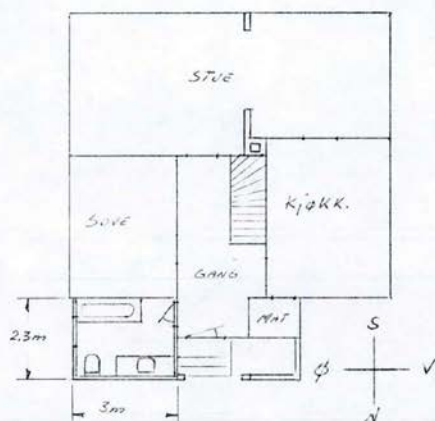
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Sted og dato | Stempel                      |
| Rissa, den   | 26.2.1982                    |
|              | Leif G. Lillvik<br>bygn.sjef |

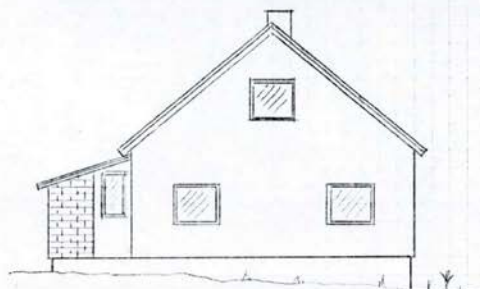
|                                    |                                   |                                         |                                      |                                      |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------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



FASADE NORD: Forlengelse og Utbygg.  
t.v. (SKRIVENT).



FASADE ØST: Samme snitt, men med kludning vegg  
med bad.



FASADE VEST (Mot Riksvei): Ingen forlengelse.

Tiltekt bad i Nord-  
øst hjørne, som for-  
lengelse av eksister-  
ende Utbygg, inngang.

Ventilasjon =  
1 stk i vindu  
1 " i Vegg  
1 " i Vegg og lyse 9/tak.

### Tilbygg av BAD/KLOSETT

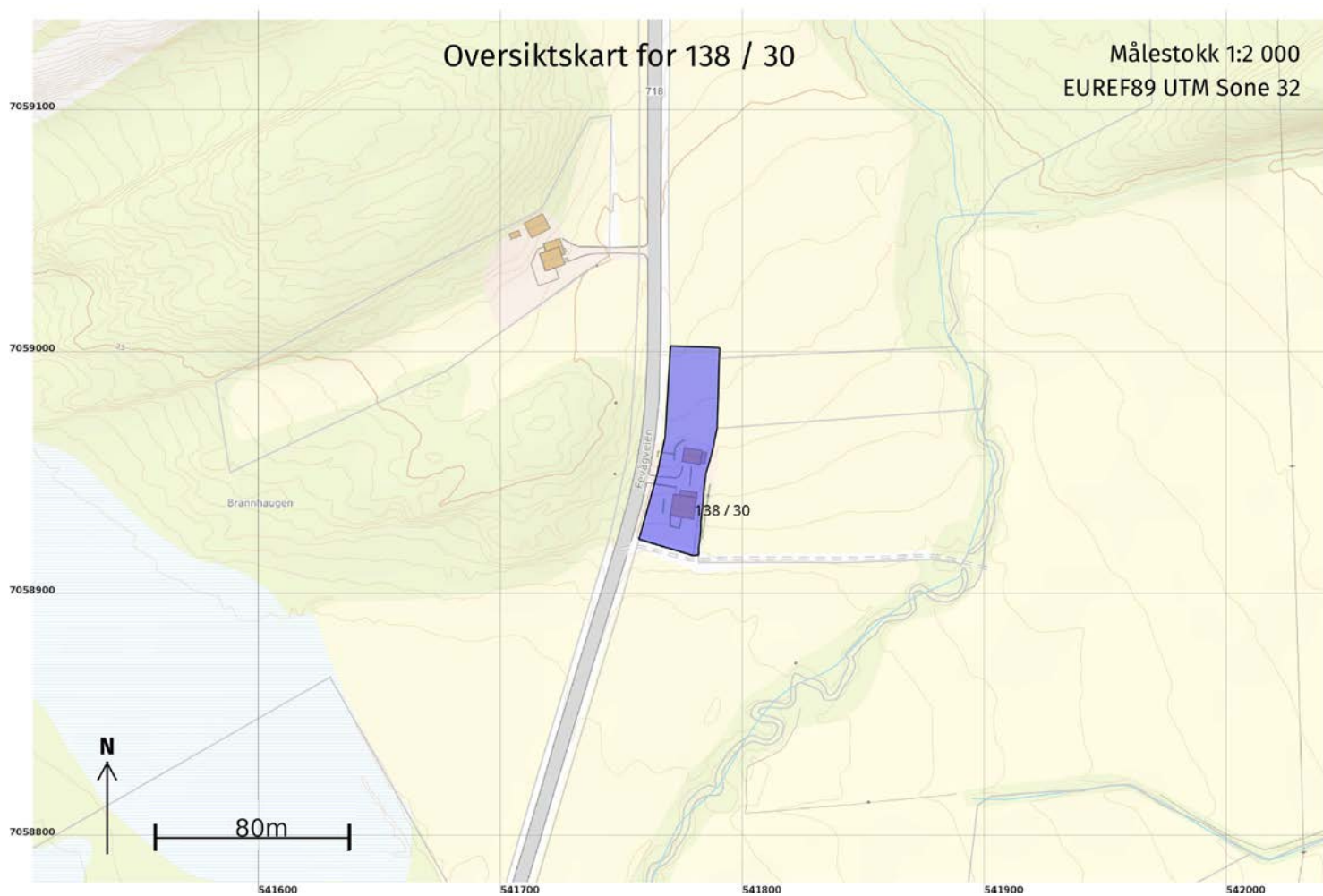
På ENEBOLIG, G.m. Ø. B.m. 30

ROLF HASSELVOLD

7112 HASSELVIKA

Skisse, M 1:100, pr. 3/11-81

v/ Torg. Lund



23.02.2026 12:19

Side 5 av 8



Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/138/30/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 19.2.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/138/30/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

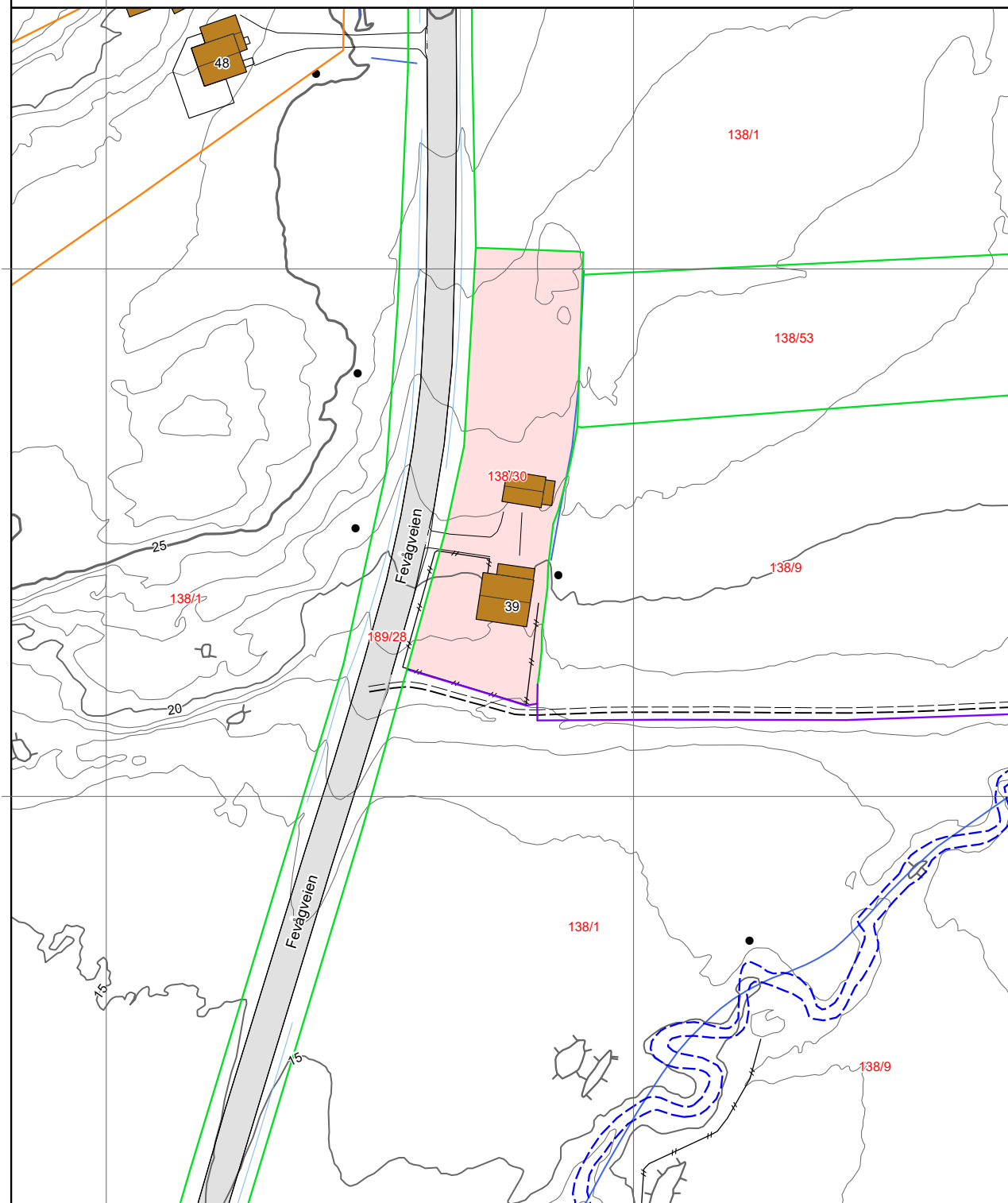
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 19.2.2026



0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkøyr                        |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fevågveien 39  
7112 HASSELVIKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Lerstadgrind

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 476 32 249  
**E-post:** thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre