



aktiv.

Tjønnlibakkvegen 30, 7320 FANNREM

Velholdt og pen hytte med flott utsikt | 4 sov | Innlagt vann | Flott natur | Anneks og grillhus | Solrikt | Bilvei frem



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Anita Skårstad Storhaug
Henning Storhaug

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 87/112 kvm
Tomtstr.: 1573.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1702250161

Velholdt og pen hytte med flott utsikt | 4 sov | Innlagt vann | Flott natur | Anneks og grillhus | Solrikt | Bilvei

Innbydende fritidsbolig fra 2013 i Hardmoen hyttefelt beliggende nesten øverst i feltet. Hytta finner du bare 50 min kjøreavstand fra Trondheim og ca 20 min fra Orkanger. Hytta innbyr til fasiliteter hyttekjøpere er på utkikk etter: Innlagt strøm, innlagt vann, solrikt, utsikt, flott turområde og bilvei helt fram. Her finner man populære turdestinasjoner, sommer som vinter. Omnfjellet med sin 847 meter over havet er et yndet mål for turglade. Flotte skiløyper på Høggjølen kun 10min unna.

Kvaliteter:

- 4 soverom
- Innlagt vann og nytt gråvannsanlegg fra 2024
- Solrike uteområder, stenlagte heller og platting. Delvis takoverbygd
- Over 1,5mål tomt
- Bilvei til hytta
- Vedovn og varmepumpe
- Bad og wc
- Anneks, grillhus, bod og uthus
- Nærhet til fiske og badeplass, meget gode turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	81
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 58 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² VF. Stue/kjøkken, WC, Bad. Teknisk rom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse

Grillhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Grillhus

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Disprom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Hobbybod/vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1573.7 m²

Tomtebeskrivelse

Slak eiertomt, delvis opparbeidet med grus og platting.

Beliggenhet

Fritidseiendom med god standard, beliggende i naturskjønne omgivelser ved Våvatnet i Orkdal kommune. Hytten er en del av Hardmoen hyttefelt som utgjør ca 90 hytter. Hytten ligger noe tilbaketrukket på en liten høyde i terrenget. Dette gir en fantastisk utsikt mot Våvatnet og fjellandskapet rundt. Her kan du nyte et flott turterreng, samt et populært jakt- og fiskeområde like utenfor døren.

Fritidsboligen er en helårshytte som inneholder alt man trenger og er omgitt av flott natur i fjellandskap med fiskevann og jaktområder. Området kan by på et rikt utvalg av turmuligheter i fjellterreng. Fjelltoppene ligger i variabel avstand fra hytten, så du kan selv velge hvor lang turen skal være. Det er også flere innsjøer i området som vil være en naturlig turdestinasjon for fiske. Hvis man foretrekker elvefiske er Orkla verdt å prøve. En tilpasset vannslipping gjennom kraftstasjonene og både sommer som vinter med forholdsvis stor vannføring, har medført at Orkla kan regnes som en av landets beste lakse- og sjørretelver. Området er ellers kjent for å være flott for jakt og bærsanking.

Om sommeren er det en kort tur ned til Våvatnet hvor det er mulighet til å ha fast båtplass og fiskekort for hele familien. En flott tur er å gå opp til Omnfjellvarden på 847 moh. På vinteren kan man spenne på seg skiene på plattingen og trække ut i et snødekt, vidt landskap. Det er også mulig å legge turen om Steinbruddhytta. En behagelig ankomst opp til hytta venter året rundt, da veien blir holdt snøfritt helt inn til hytta.

Dersom man oppholder seg på hytta en regnværsdag er det kun 15 minutter med bil ned til Orkanger. Orkanger er Sør-Trøndelags nest største tettsted, etter Trondheim. Orkanger fikk bystatus i 2014 og har alt av butikker og servicefasiliteter. Byen har et

hyggelig sentrum med butikker, kafeer og restauranter langs gateplan. I Orkanger er det stadig noe som skjer gjennom ulike kulturtilbud som konserter, teater, galleriutstillinger og filmpremierer på kino.

Det er også attraktivt å dra til den store idrettsparken med kunstgressbane, gressbane, friidrettsbaner og en flott klatrehall på hele 1000 kvm.

Dersom behovet for handling eller relaterte fasiliteter skulle melde seg er kjøpesentrene Amfi og Oti gode alternativer. Amfi og Oti inneholder mange butikker og spisesteder, og har god parkeringsdekning.

Om vinteren kan man ta turen til Ulvåsen skisenter og Knyken skisenter. I tillegg har man Høgkjølen med flotte vinterskiløyper. Her er det fri ferdsel i skianleggene som kjøres ofte i sesongen. Skisenteret i Knyken inneholder hopp- og alpinbakker, skiskyting, lysløyper og turanlegg.

Til hytta tar det ca. 1 time med bil fra Hitra og 50 minutter fra Trondheim.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2013 med grunnmur bestående av isolert betongplate på mark. Yttervegger er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med stående trekledning. Taket har saltaksform med prefabrikkerte takstoler og er tekket med Decra stålplater, som gir god holdbarhet og lavt vedlikeholdsbehov. Vinduer er fra byggeåret og består av isolerglass i 2-lags utførelse. Byggemetoden er i tråd med vanlig praksis for fritidsboliger oppført i perioden, og gir en robust og energieffektiv konstruksjon. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA-I: Vf, 4 soverom, Wc, Teknisk rom, Bad, Kjøkken /stue

BRA-E: Grill hus, bod for snøfreser, lite aneks, hobbybod med vedbod

Bruksareal BRA -i 87 m².

Bruksareal BRA-e : 25 m²

TBA: 58 m²

Standard

VF: Flis på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

WC: Flis på gulv. Mdf plater på vegger. MDF panel i himling.

Bad : Flis på gulv. Beiset panel / våtromsplate på vegger. MDF panel i himling.

Kjøkken / Stue: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Mdf plater/ beiset panel på vegger. MDF panel i himling

Soverom 2: Parkett på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom 3: Parkett på gulv. Mdf plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom 4: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling.

Teknisk rom: Flis på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:

Takstmannen vurderer eiendommen som godt vedlikeholdt og i generelt god teknisk stand. Det er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) på enkelte punkter, hovedsakelig bad og ventilasjon, men dette gjelder forhold knyttet til utførelse og alder – ikke skader. Det er ikke registrert alvorlige feil eller behov for større tiltak.

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:

10.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er plassert vindu i våtsone ved dusj, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning over tid.
- Fuging mellom baderomsplater og flis har sprekker, som reduserer tettheten i overflater. -
- Elektrisk avtrekk er plassert i strid med anbefalt utførelse.
- Badets utforming forutsetter bruk av dusjkabinett for å unngå vannsprut på fuktsensitive flater.
- Forholdene vurderes som avvik med moderat konsekvens og vedlikeholdsbehov.

10.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkter eller samsvarserklæringer fra byggeåret (2013).
- Ifølge tidligere eier ble det etablert membran ved bygging, men dette er ikke verifisert.
- Sluket er plassert under dusjkabinett og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.
- Fuktmåling i konstruksjonen viser verdier under 8 vektprosent, noe som ikke indikerer fuktproblemer pr. i dag.
- Grunnet manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet, er det valgt

TG2

13.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler eller spalteventiler i vinduer.
- Selv om løsningen fungerer, gir den begrenset mulighet for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning etter dagens standarder.
- Det er ikke etablert mekanisk tilluft eller balansert ventilasjon, og løsningene vurderes som enklere enn det som anbefales i dag.
- Ventilasjonen anses derfor å ha avvik med betydning for bruksegenskaper, og TG2 er satt i henhold til forskrift om tilstandsrapport etter avhendingsloven.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

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)

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.

Hytta vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 4 242

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er en årsprognose gitt fra Orkland kommune og gjelder for vann og feiing. Fire terminer.

I tillegg betales det kr 2125,- i renovasjon til ReMidt. To terminer.

Formuesverdi sekundær

Kr 500 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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.

Sameiet

Sameienavn

Hardmoen Velforening

Organisasjonsnummer

896094122

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 44 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/240/44:

30.06.2025 - Dokumentnr: 743318 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

11.10.2012 - Dokumentnr: 848557 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:240 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 24932 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:240 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 196371 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:240 Bnr:44

11.07.2014 - Dokumentnr: 583337 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:240 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:240 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2014 - Dokumentnr: 583337 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:240 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:240 Bnr:52

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er gitt for hytten. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest for gråvannsanlegg . Anlegget ble ferdigstilt vinter 2024.

Byggetegninger samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann. Privat vei. Ingen avløp. Det er innlagt vann og gråvannsanlegg på eiendommen. Ferdigattest for gråvannsanlegg er i prosess, det mangler serviceavtale for endelig ferdigattest. Eier er i prosess med å fremskaffe dette.

Det betales kr 4321,- for vei og brøyting. Dette beløpet gjelder for 2023. Endringer kan forekomme.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til fritid, reguleringsplan Hardmoen hyttefelt. Denne medfølger salgsoppgaven.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

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

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

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900 ,- oppgjørshonorar kr 4 990 ,- og visninger kr 2 500 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.08.2025





































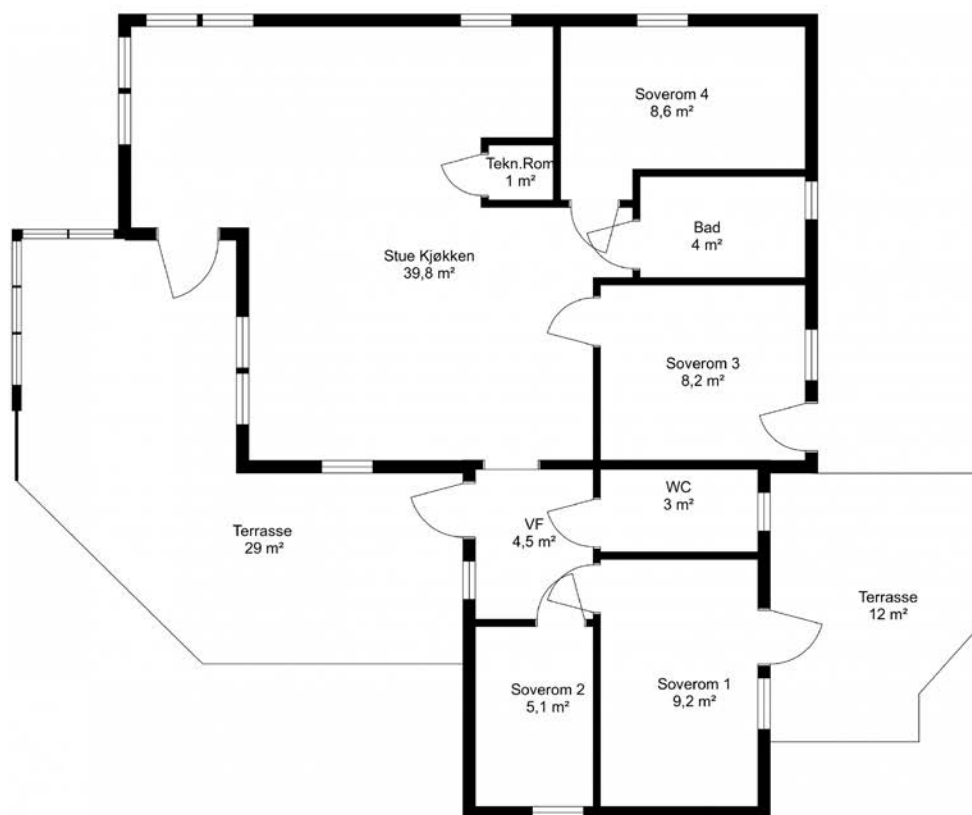








Tjønnlibakkvegen 30 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250161	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Storhaug	Anita Skårstad Storhaug
Gateadresse	
Tjønnebakkevegen 30	
Poststed	Postnr
FANNREM	7320
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	5718695

Document reference: 1702250161

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250161

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gråvannsanlegg mangler ferdigattest pga manglende serviceavtale. I prosess.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bytte av armatur på kjøkken skal utføres som garantisak pga tilbakekalling fra leverandør. Venter på firma/rørlegger.

Document reference: 1702250161

Tilleggskommentar

Gråvannsanlegg mangler ferdigstillingsattest pga serviceavtale med rørlegger ikke igangsatt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250161

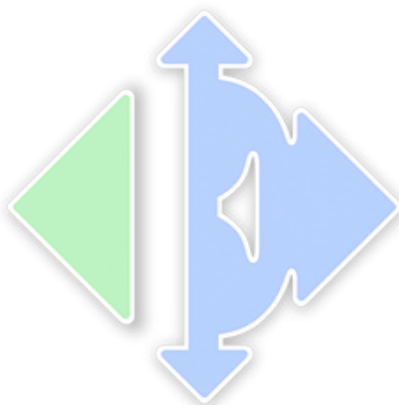
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Storhaug	e07d88fae86eac18a3775 e96a22b1d589497fccb	05.08.2025 08:06:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Skårstad Storhaug	c0969c09e64ca6901efeb e1b6beff78ee9aa7153	05.08.2025 08:29:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250161

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

Fritidseiendom Tjønnebakkevegen 30
Tjønnebakkevegen 30
7320 Fannrem



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 18/07/2025

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:240, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Anita Skårstad Storhaug og Henning Storhaug
Tomt:	1573 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Gråvannsrenseanlegg
Regulering:	Hardmoen hyttefelt
Offentl. avg. pr. år:	Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2013
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.07.2025
Forutsetninger (hindringer):	- Boligen ble inspisert i dagslys. - Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. - For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Anita Skårstad Storhaug og Henning Storhaug
Tilstede under befaringen:	Anita Skårstad Storhaug
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Naturtomt i svakt hellende terreng,

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen er oppført i 2013 med grunnmur bestående av isolert betongplate på mark. Yttervegger er oppført i tradisjonell trekonstruksjon med stående trekledning. Taket har saltaksform med prefabrikkerte takstoler og er tekket med Decra stålplater, som gir god holdbarhet og lavt vedlikeholdsbehov. Vinduer er fra byggeåret og består av isolerglass i 2-lags utførelse. Byggemetoden er i tråd med vanlig praksis for fritidsboliger oppført i perioden, og gir en robust og energieffektiv konstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og med generelt god teknisk standard sett i lys av byggeår og normal bruk. Boligen er oppført i 2013 og det er gjennomgående benyttet materialer og løsninger som holder tilfredsstillende kvalitet. Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje som påvirker bruken av boligen.

Det er enkelte forhold som er vurdert med tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig knyttet til bad og ventilasjon. På badet er det registrert mindre avvik i utførelse og dokumentasjon, samt forhold som gjør løsningen avhengig av dusjkabinett. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via ventiler, og fungerer etter intensjonen, men er enklere enn dagens anbefalte løsninger og gir begrensede muligheter for optimal luftutskiftning.

Fuktmålinger viser ingen indikasjoner på problemer, og det foreligger ingen alvorlige avvik som gir grunnlag for omfattende tiltak. De øvrige bygningsdelene har fått tilstandsgrad 1 og fremstår i god stand.

Eiendommen gir et solid inntrykk og har gode brukskvaliteter som fritidsbolig. Det anbefales normalt vedlikehold over tid for å opprettholde dagens standard.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det foreligger ferdigattest for eiendommen.
- Øvrig dokumentasjon, som FDV og produktsertifikater, er ikke fremlagt.
- Det er ikke gjennomført dokumentkontroll,

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VF: Flis på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

WC: Flis på gulv. Mdf plater på vegger. MDF panel i himling.

Bad : Flis på gulv. Beiset panel / våtromsplate på vegger. MDF panel i himling.

Kjøkken / Stue: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Mdf plater/ beiset panel på vegger. MDF panel i himling

Soverom 2: Parkett på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom 3: Parkett på gulv. Mdf plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom 4: Laminat på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling.

Teknisk rom: Flis på gulv. Beiset panel på vegger. MDF panel i himling

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Varmepumpe 2023

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedetasje	87			41	86	1
		6				
		6				
		5				
		8				
SUM BYGNING	87			41	86	1
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Grillhus		6		17		
Aneks		6				
Bod for snøfreser		5				
Hobbybod/vedbod		8				
SUM BYGNING		25		17		
SUM BRA	25					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

VF. Stue/kjøkken, WC, Bad. Teknisk rom og 4 soverom

BRA-e:

Grill hus, bod for snøfreser, lite aneks, hobbybod med vedbod

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

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

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Mangler pyntetopåper i flere dører

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

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

18/07/2025

Sveinung Gjønnnes

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Betongplate på mark med ringmur

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er synlig fall fra ringmur på to sider av fritidsboligen

Merknader: - Fritidsboligen er beliggende i et svakt hellende terreng.

- Det er ikke etablert kjeller i bygningen, og det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det er etablert drenering.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegg i trekonstruksjon med stående tømmermannskledning

Merknader: - Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep.

- Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Kledning er godt vedlikeholdt og ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass og ytterdør fra byggeåret

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak med prefabrikerte takstoler.

Merknader: - Skorstein over tak er kledd med beslag.

- Høyden på pipen ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Det kan se ut til at pipen har tilfredsstillende høyde over møne
- Det er ingen tilkomst til undertak da det er stålplate på tak

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2013
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Forenklet undertak med deckra stålplater som yttertak.

Merknader: - Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse

- Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet
- Pipe og ildsted er ikke vurdert
- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.
- Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.
- Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er stålplatetak utvendig . Uten tilkomst så ble undertak ikke undersøkt.
- Det er registrert lufting av kalt loft med luftespalter ved raft og ongen ventiler i gavler
- Undertak er undersøkt visuelt fra loftsluke
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er av stål

Merknader: - Nedløpsrør ført ned mot bakken.

- Ingen vesentlige avvik på befaringen

5. Loft**Ingen** 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**TG 1** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser med tre eller stein overflate.

Merknader: - Terrasse med utgang fra stue/ yterdør og soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med på terrasse med tregulv
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

7. Piper og ildsteder

TG iu 7.1 Piper og ildsteder

Ildsted med stålpipe

Merknader: - Stålpipe er ført over tak. Det foreligger ingen rapport på pipe er kontrollert fra feiervesenet.

- Viser til feiervesenets egne befaringer/kontroll og rapporter

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Plate på mark

Merknader: - Plate på mark

- Oppbygging er ikke kjent og uten vesentlige planavvik
- Visuelt besiktet og ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er våtromsplater og panel på vegger og mdf panel i himling

Merknader: - Det er plassert vindu i våtsone ved dusj.

- Fuging mellom baderomsplater og flis har store sprekker
- Det er montert elektrisk avtrekk
- Tidligere eier opplyste om at det er benyttet dusjkabinett med avløp rett til sluk fra innflytting.
- Bad forutsetter at det fremdeles brukes dusjkabinett.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad - Overflate gulv er flis.

Merknader: - Det er reistert en flis med 50 % hulrom under en flis.

- Det er ingen vesentlige avvik på overflate gulv på befaringsdagen

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader: - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Basert på informasjon fra boligeier så er det etablert membran ved bygging av bad i 2013

- Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2013

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra byggeåret

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Teknisk rom ved kjøkken

Merknader: - Her er sikringsskap, vannfordelingsskap og varmtvannsbereder.

- Det er montert sluk i rommet

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2013
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Rør i rørsystem og plast avløpsrør

Merknader: - Gråvann er koblet til gråvannsanlegg som er montert i 2023.

- Dett opplyses om at det er søkt om ferdigattest.
- Rørøpplagg fra byggeåret
- Vannrør er av kobber / rør i rør og avløp av pvc/plast/stål
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Stakeluker og lufting er ikke registrert.
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i bod / teknisk rom ved kjøkken

Merknader: - Varmtvannsbereder fra 2017 er plassert i rom med sluk
 - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
 - Ikke lekkasjesikring med aquastop
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe montert i 2023

Merknader: Varmepumpe virket etter sin hensikt og ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen naturlig ventilasjon

Merknader: Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav

TG 1 13.6 Toalettrom

Eget toalettrom med flis på gulv og mdf plater på vegg

Merknader: Her er det montert Cinderella forbrenningsdo.

I følge boligeien fungerer forbrenningsdoen på befaringsdagen

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Her er det et lite aneks,hobbybod med vedbod,grillhus og en garasje for snøfres

Merknader: Det er et lite aneks,hobbybod med vedbod,grillhus og en garasje for snøfreser og er ikke vurdert i denne rapport

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2013

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

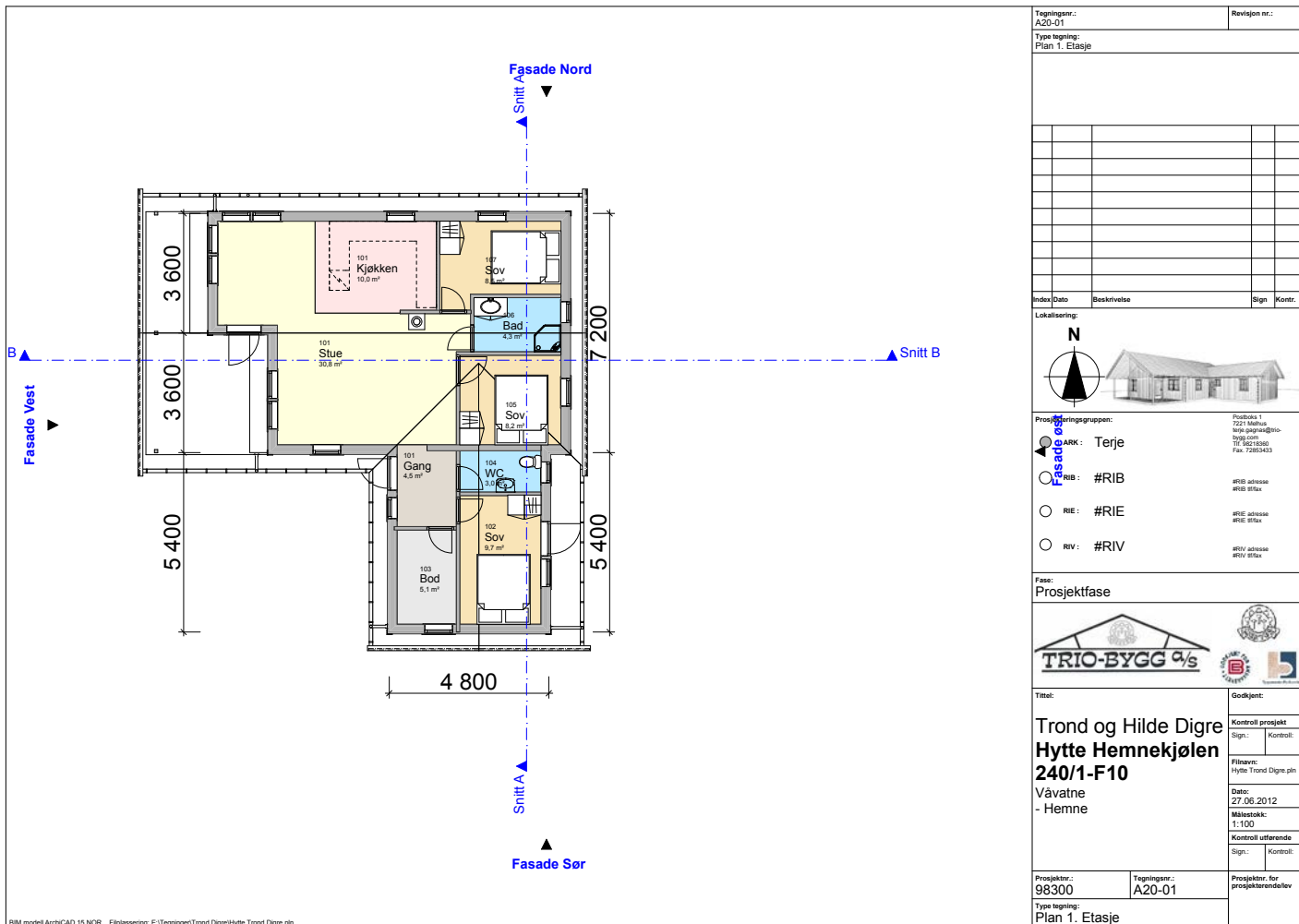
-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

- Bod på tegning benyttes i dag som soverom

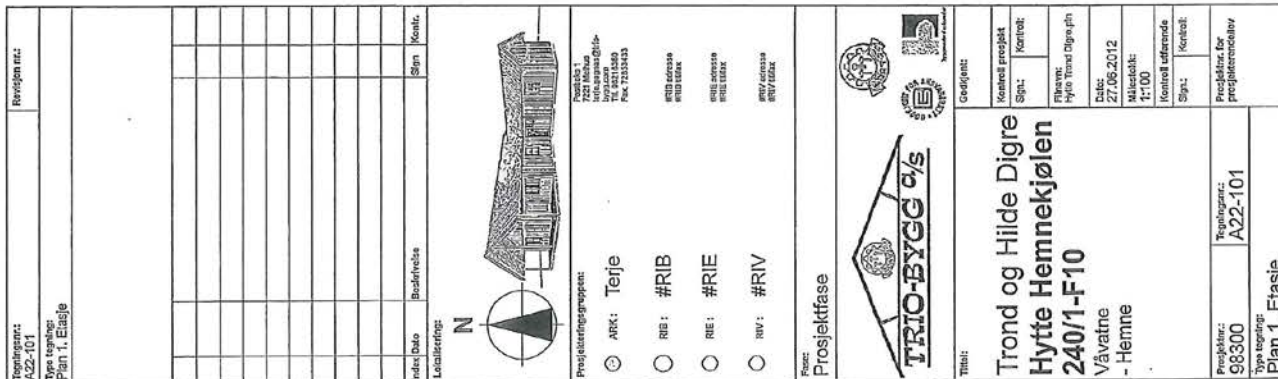
- Det er i dag et lite teknisk rom som er etablert på kjøkken

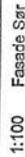
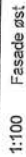
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er plassert vindu i våtsone ved dusj, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning over tid. - Fuging mellom baderomsplater og flis har sprekker, som reduserer tettheten i overflater. - - Elektrisk avtrekk er plassert i strid med anbefalt utførelse. - Badets utforming forutsetter bruk av dusjkabinett for å unngå vannsprut på fuktsensitive flater. - Forholdene vurderes som avvik med moderat konsekvens og vedlikeholdsbehov.
10.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkter eller samsvarserklæringer fra byggeåret (2013). - Ifølge tidligere eier ble det etablert membran ved bygging, men dette er ikke verifisert. - Sluket er plassert under dusjkabinett og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. - Fuktmåling i konstruksjonen viser verdier under 8 vektprosent, noe som ikke indikerer fuktproblemer pr. i dag. - Grunnet manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet, er det valgt TG2
13.5	Ventilasjon
	- Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler eller spalteventiler i vinduer. - Selv om løsningen fungerer, gir den begrenset mulighet for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskiftning etter dagens standarder. - Det er ikke etablert mekanisk tilluft eller balansert ventilasjon, og løsningene vurderes som enklere enn det som anbefales i dag. - Ventilasjonen anses derfor å ha avvik med betydning for bruksegenskaper, og TG2 er satt i henhold til forskrift om tilstandsrapport etter avhendingsloven.



BIM model ArchiCAD 15 NOR - Filplassering: E:\Tegninger\Trond Digre\Hytte Trond Digre.pln





BIM Modell ArchCAD 15 NCR Filibustering ExtrudungenTrond CligreHylla Trond D'gret, d'n



ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240019
Vår referanse: 3384630/23171725
Bestilling: C3 2024-01-26 (4) 44

Dato
26.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
583337	200	11.7.2014	BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	240	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn <i>Hilde Larsen Digre</i>		Plr 	
Adresse <i>Varmkuvengen 232</i>		Doknr: 583337 Tinglyst: 11.07.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnr. <i>7224</i>	Poststed <i>Melhus</i>	(Under-) organisasjonsnr./forfallsnr. Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr. Kommunenavn <i>1638 Orkdal kommune</i>		<i>240</i>	<i>44</i>			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel ☐ Nei ☐ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja	

Beskaffenhetsnr. ☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg <i>1 regulert mytefelt</i>	
Bruk av grunn ☐ B Bolig ☒ F Fritids- ☐ V Forretnings- ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet	
Type bolig ☐ FB Fritidsg- ☐ TB Tomanns- ☐ RK Røkkehus ☐ BL Blokk- ☒ AN Annet <i>lytte</i>	

2. Kjøpesum kr <i>120.000,-</i>		Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skatteoppgjør ☐ 7 Opphør av samselskap ☐ 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

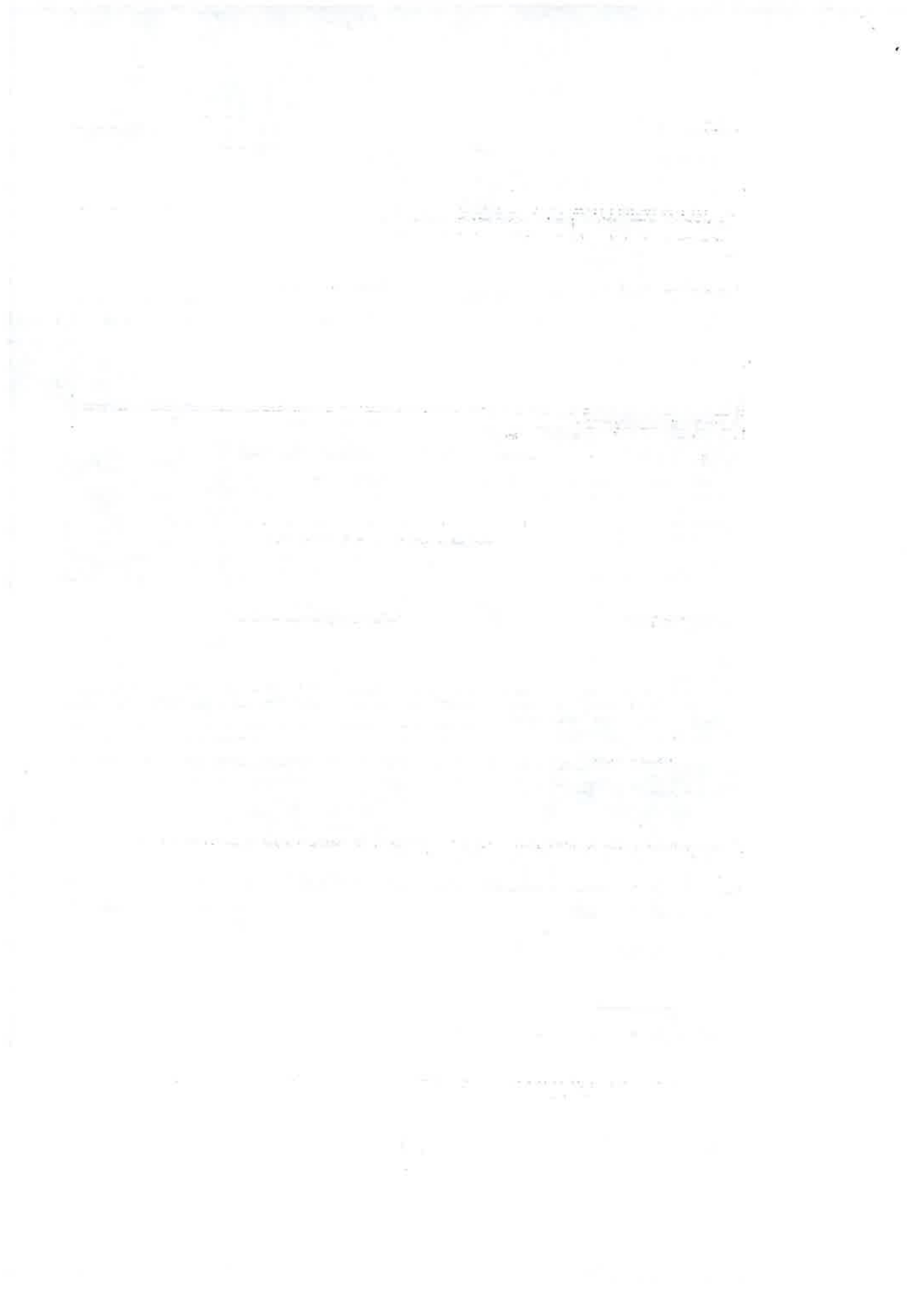
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾ kr <i>120.000,-</i>	
--	--

4. Overdras fra Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn <i>Per Kåre Vinterdal</i>		Ideell andel
--	--	--------------

5. Til Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn <i>Hilde Larsen Digre</i>		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	Ideell andel
---	--	--	--------------

6. Særskilte avtaler OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses <i>Veier og vannrett følger tomten, overdras fra 240/1 Vinterdal</i>	
--	--

Dato <i>7/5-14</i>	Utstederens underskrift <i>Per Kåre Vinterdal</i>
-----------------------	--



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dermed/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
Utstaders underskrift ⁷⁾ 8/5-14 Orkdal Per Kåre Vinbødd	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjenta med blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	
ROAR LARSEN ROAR LARSEN	
Adresse	
VARMBOVEGEN 276 7224 MELHUS	
2. Vitnes underskrift	
ANNE BUSKLEIN ANNE BUSKLEIN	
Adresse	
VARMBOVEGEN 276 7224 MELHUS	
Bortfesteres underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Dato Utstaderens underskrift	
7/5-14 Per Kåre Vinbødd	

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
*) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyller begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2, ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
7/5-14	Per Kåre Vinterdal	
GA-5400 B	Skjøte	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1573.7
Etablert dato	11.10.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	240/44
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	240/44
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom	13.08.2012	20124811	Tinglyst	240/1 (-1573,7), 240/44 (1573,7)
Oppmålingsforr.	23.08.2012	41/12	16.10.2012	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7019443.97	528895.66		Ja	1573.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIGRE HILDE LARSEN F120264*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VARMBUVEGEN 232 7224 MELHUS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tjønnlibakkvegen 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7320 FANNREM	Kirkesogn	09060101 Orkdal
Grunnkrets	407 Gangås	Tettsted	
Valgkrets	3 Gjølme		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300381358		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	03.11.2015

1: Bygning 300381358: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 03.11.2015

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	84
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	85
Vannforsyning		BTA Totalt	85
Avløp		Bebygd areal	110
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.07.2013	08.07.2013
Ferdigattest	03.11.2015	03.11.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tjønnlibakkvegen 30	H0101	240/44	84	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	84	84	0	85	85

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2013/3434		21405/2015	
	Byggested			
	Våvatnet, 7320 FANNREM			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
240	44			

Ansvarlig søker: REINERTSEN AS Postboks 6380 Sluppen 7492 TRONDHEIM	Tiltakshaver: Trond og Hilde Digre Varmbuvegen 232 7224 Melhus
--	---

Tillatelse etter:		Søknad mottatt
☐	Søknad om rammetillatelse:	
☐	Søknad om igangsettingstillatelse:	
☒	Ettrinnssøknad:	16.04.2015

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Hytte med et bruksareal på ca. 84 m2 uten innlagt vann, bygnnr.300381358		
Vedtak fattet		Vedtak dato
Plan og forvaltning - Administrativ behandling		01.07.2013
Vedtaksnummer		191/13
Ferdigstilt	Jfr. Gjennomføringsplan utkvittert av	
12.08.2015	Reinertsen AS v/Marianne Pedersen	
Merknader	Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan som bekreftelse på at han har mottatt alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkerfunksjonen er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d.	

Underskrift		
Sted	Dato	Saksbehandler
Orkanger	02.11.2015	Elin Talke Strømsvik

Kopi til	
Hilde Digre	Varmbuvegen 232, 7224 Melhus

Dele dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 25.01.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	460310227	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	300381358	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Tjønnebakkevegen 30, 7320 FANNREM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 460310227

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



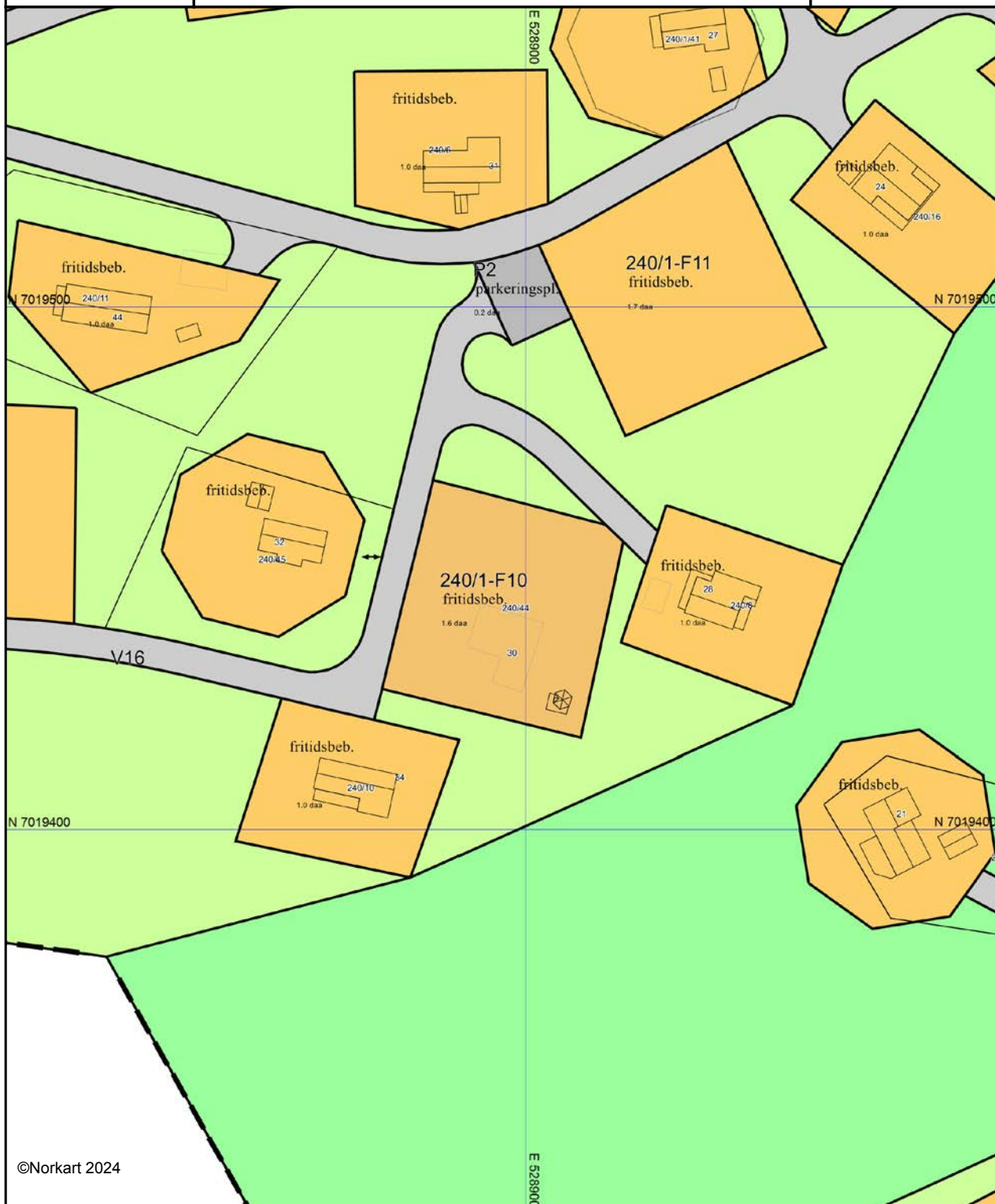
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/44
Adresse: Tjønnlibakkvegen 30
Dato: 25.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Parkering
-  Turdrag
-  Landbruksformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Avkjørsel
- Ahc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc** Påskrift areal



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 25.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tjønnebakkevegen 30, 7320 FANNREM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/5059/dokumenter/4959/2021003_KPA_Vedtatt_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20.pdf
Delarealer	Delareal 1 574 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1638_2010009
Navn	Hardmoen Hyttefelt
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/3417/1638_2010009%20Bestemmelser%2C%20revidert%20041120%20M2.pdf
Delarealer	Delareal 1 574 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn 240/1-F10

BESTEMMELSERTIL REGULERINGSPLAN FOR HARDMOEN HYTTEFELT

Kommunestyrets vedtak 15.12.2010

Revidert ved mindre endring 04.11.2020

PlanID 1638_2010009

1.0 Fellesbestemmelser

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig. Før nye tomtene fradeles må det foreligge godkjent avløpsplan og eksisterende fritidsbebyggelse må ha godkjent avløpsplan før utslippstillatelse.

2.0 Vann/avløp

Det må foreligge godkjent vann/avløpsplan før tomtene langs nyV20 kan fradeles og utbygges. Kommunen kan kreve avløpsplan for flere hytter/grupper før det gis utslippstillatelser til eksisterende hytter eller nye hytter. Før området kan få vanntilførsel via kommunens vannverk må det foreligge VA-plan for hele området.

3.0 Fritidsbebyggelse

Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Det skal benyttes mørke og matte jordfarger på fasadene. Garasjer, uthus og anneks skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder form, materialbruk og farge. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter, og mønehøyde skal ikke overstige 6,6 meter, over eksisterende gjennomsnittelig terrengnivå rundt bygningene. Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 100 cm. Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra undergulv til terreng tettes. Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført. Tillatt bruksareal pr. tomt settes til BRA=140 m².

Ved byggesøknad skal det følge:

- Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass.
- Profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Sideareal langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig. Bygging/anlegg av veg og atkomst er søknadspliktig.

4.2 Annen veggrunn

Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter, rekkverk, murer og støyvoller/støyskjermer. All torvmasse/vekstmasse innenfor området skal tas vekk og mellomlagres. Nytt veganlegg med ulike konstruksjoner skal utføres slik at det best mulig tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir mest mulig naturlig.

Alle arealer tilknyttet veganlegg skal istandsettes og revegeteres med mest mulig bruk av eksisterende vekstmasser som lagres i anleggsperioden. I tillegg kan områdene beplantes med stedegne plantearter. Dette gjelder også deler av eksisterende riksveg som skal revegeteres. Innenfor områdene tillates mellomlagret vekstmasser der det er hensiktsmessig.

4.3 Parkeringsplasser

De tre parkeringsplassene ved riksveien skal opparbeides til vinterparkeringsplasser.

5.0 Turdrag

Det tillates oppføring av mindre installasjoner, tilrettelegging av stier/ løyper, tilrettelegging for naturlekeplasser eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet. Det tillates også oppføring av nødvendige installasjoner for infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp og legging av kabler for dette i grunnen.

6.0 Hensynsone - frisikt

Frisiktsone ved veg skal ha fri sikt i høyde over 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbaner. Vegetasjon i frisiktsonen skal vedlikeholdes og holdes lavere enn dette. Hensetting av kjøretøy, lagring med mer tillates ikke.

- -

Nabolagsprofil

Tjønnlibakkvegen 30

Høyde over havet

353 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 15 min	🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 7 min	🚗
🚋 Vinterdal Linje 420	3 min 2.8 km	🚗
🚋 Våvatnet Linje 420	4 min 3.9 km	🚗

Avstand til byer

Orkanger	19 min	🚗
Trondheim	56 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Krokstadøra	13 min	🚗
🚗 Tiltaksvegen 1	15 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Knyken skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Knyken - Skiskyting og hoppbakke	15 min	🚗
Orklandbadet	16 min	🚗
Bowling 1 Orkla	17 min	🚗
Hoston Friluftsområde	18 min	🚗

Sport

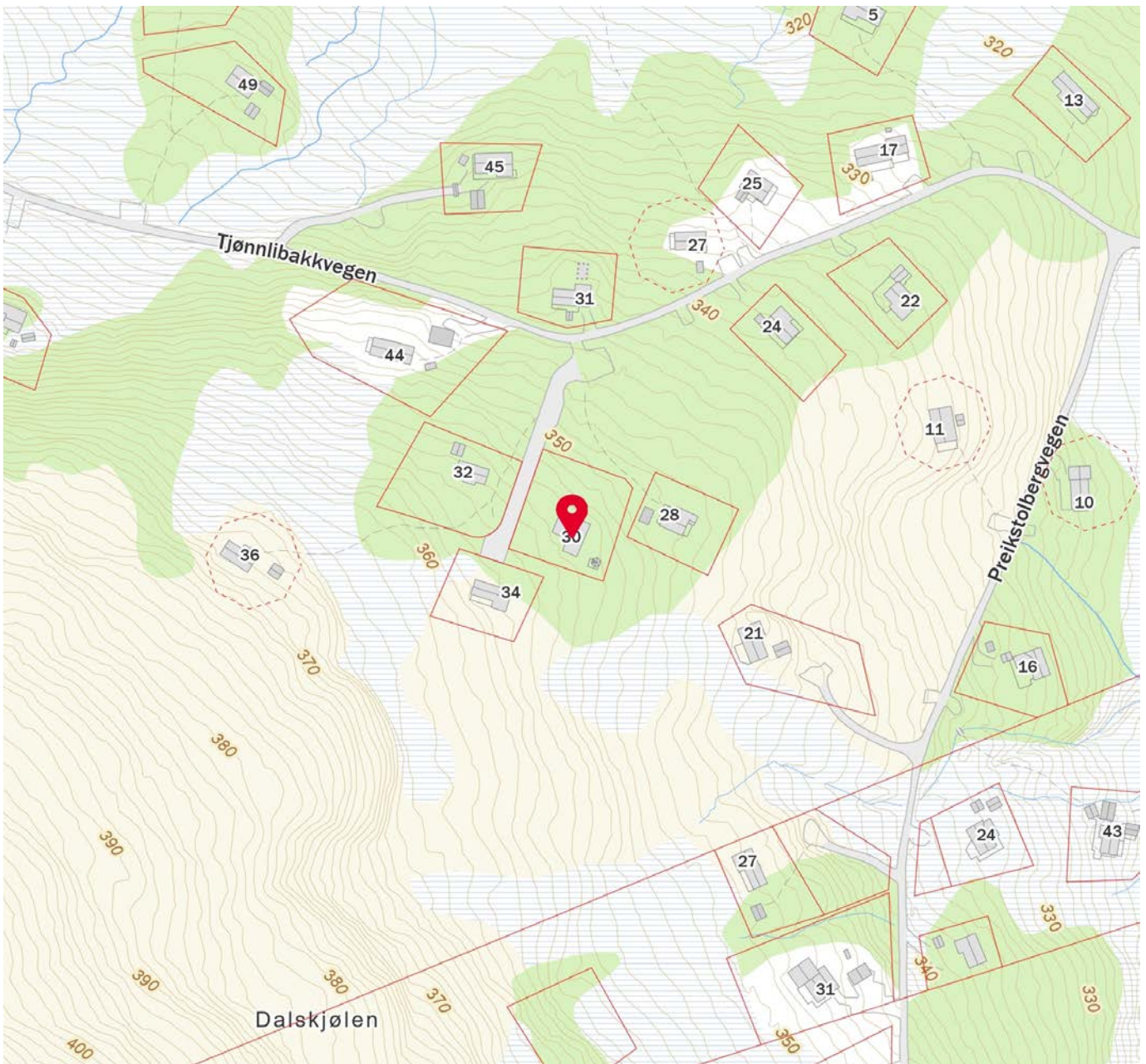
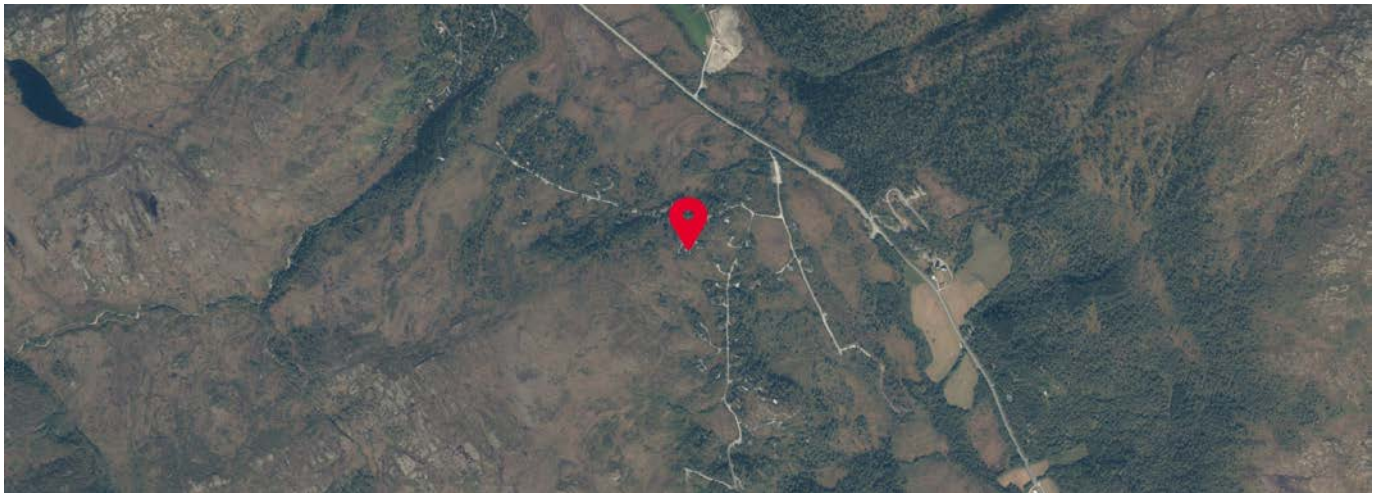
⚽ Gjølme skole - ballbinge Ballspill	14 min 15.3 km	🚗
⚽ Glimt stadion Fotball	15 min 15.6 km	🚗
🏊 Fitnesspoint Orkanger	17 min	🚗
🏊 Max-gym Orkanger	18 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Krokstadøra Post i butikk, PostNord	13 min 15.6 km	🚗
Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	15 min 16.7 km	🚗

Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger	15 min	🚗
🏪 Vitusapotek Orkedalen	15 min	🚗





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tjønnebakkevegen 30
7320 FANNREM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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