

Balsnes gate 11, 7300 ORKANGER

**Innholdsrik enebolig med sentral  
og fin beliggenhet | Solrik terrasse  
| Dobbelgarasje | Kort vei til skole,  
barnehage og sentrum**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Magnus Rostad

**Mobil** 414 59 805

**E-post** magnus.rostad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 122 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 972 640,-  
**Selger:** Vegard Hagen Helbæk  
Heidi Helbæk

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1939  
**BRA-i/BRA Total** 249/253 kvm  
**Tomtstr.:** 535.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 114  
**Oppdragsnr.:** 1702260069

# Velkommen til Balsnes gate 11!

Velkommen til Balsnes gate 11, en fin og innholdsrik enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på sjarmerende Nerøra.

En velholdt bolig med historisk sjel. Huset er opprinnelig oppført i 1939 og byr på klassisk arkitektur kombinert med moderne komfort. Boligen har en god og funksjonell planløsning med lune oppholdsrom. Eneboligen har gjennomgått flere store oppgraderinger de senere årene, blant annet på kjøkken og bad.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til butikker, skoler, barnehager, flotte turområder og sentrum.

Boligen inneholder:

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

Loftsetasje: Gang og 3 soverom

Kjeller: 6 boder

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	37
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	61
Grunnkart .....	68
Reguleringsplankart .....	69
Energiattest .....	71
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 249 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 253 kvm

TBA: 43 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 kvm Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang m/trapp

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Bad, spisestue, kjøkken, vindfang, stue, vaskerom, soverom, hall m/trapp

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod

Loftsetasje

BRA-i: 41 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

535.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flat tomt, opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på sjarmerende Nerøra, et boligområde med historie. Her er eldre trehusbebyggelse i et sentrumsnært område. Få hundre meters gange til både Orkanger barnehage og Rianmyra barnehage. Få minutters gange fra eiendommen finner man sentrumsgata. Her har man butikker, restauranter, barne- og ungdomskole,

bussforbindelser m.m.

Orkanger har et bredt tilbud til sine innbyggere, og mange både bor og jobber her. På fritiden kan man benytte seg av Idrettsparken, et flott fotballanlegg like ved sentrum. Her ligger også klatrehall, badeanlegg og idrettshall samt Vannspeilet/Gammelosen med badestrand. Ca. 4-5 km. fra eiendommen har man Ulvåmarka med oppkjørte løyper. Marka egner seg også utmerket for fotturer og bærplukking.

### **Adkomst**

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

### **Skolekrets**

Orkanger barne- og ungdomsskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Trondheim.

### **Bygningssakkyndig**

Gjøannes Bygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon / plank fra byggeår og tilbygg fra 1987. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligeier opplyser om at borkledning på værvegg ble skiftet i 2020 .

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdør: Balkongdør er fra byggeåret med 2 lags glass. Trenger vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke/feieluke er med kompenserende tiltak Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes. Boligeier opplyser om at det ikke er avvik fra feiervesenet.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1939 på huset Drenering rundt tilbygget er fra 1987.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det leka mur under tilbygg.

Terrengforhold: Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## GARASJE

Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med takstoler i tre, utvendig tekket med stålplatetak Leddport uten motor.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987 taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

Konsekvens/tiltak: Det kan ikke utelukkes at taktekkingen har nedsatt funksjon over tid grunnet høy alder, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes at taktekkingen har nedsatt funksjon over tid grunnet høy alder, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en grundigere takinspeksjon av en fagperson for å vurdere skiferens tilstand og foreta nødvendige reparasjoner. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

#### Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utilstrekkelig avrenning kan over tid føre til fuktproblemer langs grunnmur og gi økt risiko for vannskader på fasaden. Videre vil manglende snøfangere kunne føre til skader på takrenner ved tung snø- og iskonsentrasjon. Utilstrekkelig avrenning kan over tid føre til fuktproblemer langs grunnmur og gi økt risiko for vannskader på fasaden. Videre vil manglende snøfangere kunne føre til skader på takrenner ved tung snø- og iskonsentrasjon. Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom. Bortledning fra taknedløp bør utbedres for å sikre bortføring fra grunnmur. Det bør også vurderes å montere snøfangere for å hindre skade på takrenner og tilhørende beslag. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

#### Vinduer

Vinduer fra byggeåret med 2 lags glass. Trenger vedlikehold. Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid.

Konsekvens/tiltak: Videre aldring og slitasje kan redusere vinduenes isolasjonsevne og føre til trekk, samt økt risiko for kondensering. Kjøper må forvente økt behov for vedlikehold og mulige kostnader til utskifting av vinduer som har nådd over halvparten av sin antatte levetid. Utfør jevnlig vedlikehold og vurderer tilstanden på glass og rammer nærmere for eventuell oppgradering eller utskifting.

#### Balkongdør

Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid.

Konsekvens/tiltak: Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet. Uteblitt vedlikehold kan føre til behov for utskifting av balkongdøren tidligere enn forventet. Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet. Uteblitt vedlikehold kan føre til behov for utskifting av

balkongdøren tidligere enn forventet. Tetningslister bør skiftes ut, og dørens overflate vedlikeholdes med egnet maling eller beis. Kontroller at døren lukker og tetter korrekt.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep, basert på synlige overflater og innhentede opplysninger. Byggeåret tilsier at etasjeskillet mot grunn normalt er oppført uten fuktsperre. Øvrige etasjeskillere er ikke vurdert grunnet lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Risiko: Manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktopptak fra grunnen. Skjulte feil og skader i øvrige etasjeskillere kan ikke utelukkes.

Konsekvens: Fuktskader, råte og redusert bæreevne kan oppstå over tid, med potensielt behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales ved symptomer (fukt, lukt, deformasjoner) eller ved planlagt ombygging, særlig i konstruksjon mot grunn.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag (effloresens) på innvendige kjellermurer. Dette indikerer fuktvandring gjennom mur som står i kontakt med terreng. Fuktopptak fra omkringliggende masser og kapillærtransport gjennom murverk, typisk for konstruksjoner uten tilstrekkelig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til økt nedbrytning av puss og murverk samt påvirkning av inneklime.

Konsekvens: Avskalling, svekket overflatebestandighet og risiko for fuktrelaterte inneklimeproblemer. Over tid kan dette medføre behov for omfattende rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det bør påregnes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll/forbedring av drenering, terrengfall bort fra bygning og eventuelle innvendige fukttiltak. Skadede overflater bør rehabiliteres, og videre utvikling bør følges opp.

#### Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp. Det er liten frihøyde i trappeløp til kjeller. Utførelse i eldre bygninger hvor krav til frihøyde var lavere enn dagens standarder.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Redusert sikkerhet og brukskvalitet i trappeløpet. Forholdet kan også være i strid med dagens forskriftskrav.

#### Innvendige dører

Overflateslitasje og nedbrutt malingssjikt som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Risiko: Videre nedbrytning av overflate og eksponering av underliggende materiale.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold. På sikt kan treverk påvirkes dersom overflaten ikke beskyttes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vedlikehold i form av skraping, forarbeid og ny

overflatebehandling/maling av døren.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør og/eller karm er utført i materialer som ikke tåler fuktbelastning, i et område med høy eksponering for vann og fukt.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Risiko:

Fuktinntrengning kan føre til oppsvelling, deformasjon og nedbrytning av materialene.

Konsekvens: Skader på dør og tilstøtende konstruksjoner, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere dør og materialer tilpasset våtrom, med fuktbestandige overflater og korrekt utførelse.

#### Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er registrert at lekkasjevann fra rør-i-rør-system ikke ledes til rom med sluk. Manglende eller feil utført føring av lekkasjevann fra fordelerskap/ varerør til sluk, i strid med anbefalt utførelse for rør-i-rør-systemer.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Risiko: Eventuelle lekkasjer vil ikke bli synliggjort eller kontrollert via sluk, og vann kan ledes ut i konstruksjoner.

Konsekvens: Skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner, med risiko for råte, mugg og kostnadskrevenende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere korrekt løsning hvor lekkasjevann ledes til rom med sluk, slik at eventuelle lekkasjer oppdages og håndteres på en sikker måte.

#### Avløpsrør

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

Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

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

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

#### Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

#### Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befaring. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk..

#### Ventilasjon

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.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklime og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres.

Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag,

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

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for svikt, lekkasje og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere tanker.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting av varmtvannstank og økt risiko for vannskader dersom svikt oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på varmtvannstankens alder og tilstand, og å vurdere utskifting basert på alder, bruk og tilstand.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er opplyst/ registrert at mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Risiko:

Redusert dreneringseffekt kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens: Økt sannsynlighet for fuktskader, innsig av vann, saltutslag og behov for omfattende tiltak på sikt.

Anbefalt tiltak: Tilstanden bør følges opp. Det må påregnes behov for utskifting/ fornying av drenering på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Utilstrekkelig terrengfall øker fuktbelastningen mot grunnmur og kan over tid føre til fuktgjennomslag til konstruksjoner under terreng. Kjøper bør påregne kostnad til terrengjustering for å oppnå tilfredsstillende fallforhold bort fra grunnmuren. Terrenget i 3-meters sonen bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Bruk selvdrenerende

masser som pukk eller grus ved tilbakefylling. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke inspiserbare uten inngrep, vurderingen er derfor basert på alder og generelle erfaringsdata.

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

Aldrende vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer, deformasjoner eller tilstopping sammenlignet med nyere installasjoner.

#### Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av ledningene, samt økt risiko for vann- og avløpsrelaterte skader dersom svikt oppstår.

#### Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på ledningenes alder og tilstand, og å vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til svikt.

### TG3

#### 1. Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom har baderomstapet og helsveiset gulvbelegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnad er avhengig av løsning og utførelse.

#### Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er risiko for svikt i tettesjikt ved normal bruk, spesielt ved belastning fra vaskemaskin, søl og bruk av sluk. Vann kan trenge inn i konstruksjonen via svake punkter som skjøter, gjennomføringer og tilslutning til sluk.

#### Konsekvens:

Fuktinntrenging kan medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med fare for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer og føre til behov for omfattende utbedringer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av våtrommets tilstand, spesielt ved sluk og overganger. Det bør påregnes oppgradering eller rehabilitering for å oppnå løsning i henhold til dagens krav.

### TGIU

#### 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad

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

Ja

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

Badet ble pusset opp i sin helhet inkludert membran, tettesjikt og sluk

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere

eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på deler av hus/garasje

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bygd på terasse og elektriker har skiftet sikringskap.

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

Ja

Litt vanninntregning i ene hjørnet i kjeller

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: La nye rør ifbm nytt bad

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jmb varmpumpetjenester

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmpumpe

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vedovn

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Proff el og it

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringskap

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

Ja

Må ha ny brannslukker og brannvarsler i kjeller. Det er nå på plass, må bare sende det inn til kommunen

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Innhold**

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

Loftetasje: Gang og 3 soverom

Kjeller: 6 boder og gang m/trapp

### **Standard**

Se takstmannens beskrivelse i tilstandsrapporten.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Dobbelgarasje, samt oppstillingsplasser på egen tomt.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring.

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

### Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 20 369 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet gjelder vann og avløp, og er opplyst av Orkland Kommune og er årsprognose for 2026. Beløpet kan avvike noe. I tillegg betales det p.t. kr 7.686,- pr. år til renovasjonsselskapet ReMidt.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 821 075 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 284 301 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 114 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:

15.08.1934 - Dokumentnr: 900094 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:1 Bnr:32

01.01.2018 - Dokumentnr: 80049 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:1 Bnr:114

01.01.2020 - Dokumentnr: 274116 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:1 Bnr:114

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det finnes tegninger av tilbygg fra 1987 og garasje fra 1986, samt godkjent søknad til kommunen for veranda fra 1999

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringskart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 2.990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

### **Ansvarlig megler**

Magnus Rostad  
Eiendomsmegler  
magnus.rostad@aktiv.no  
Tlf: 414 59 805

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

29.04.2026



























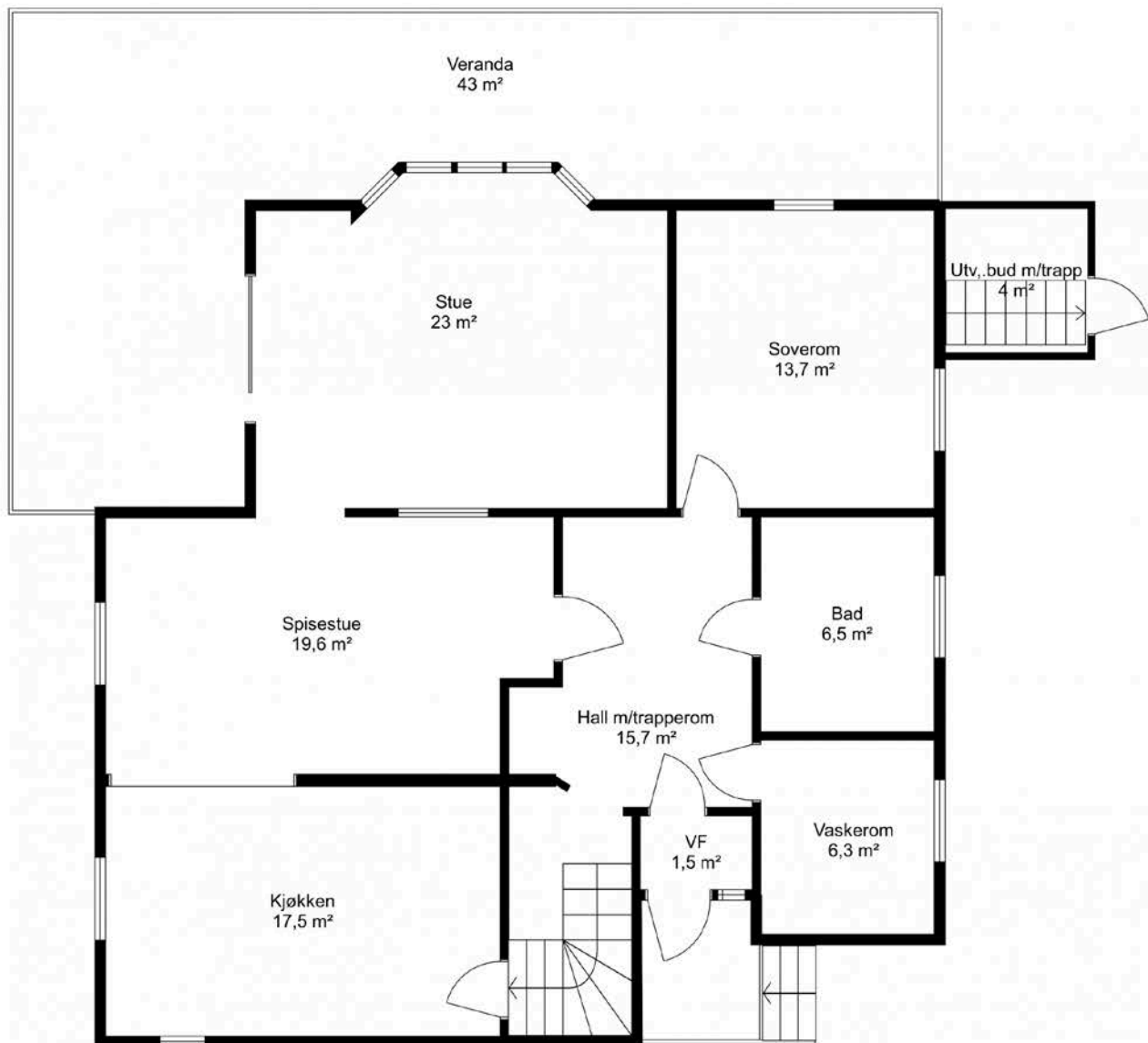




# Vedlegg

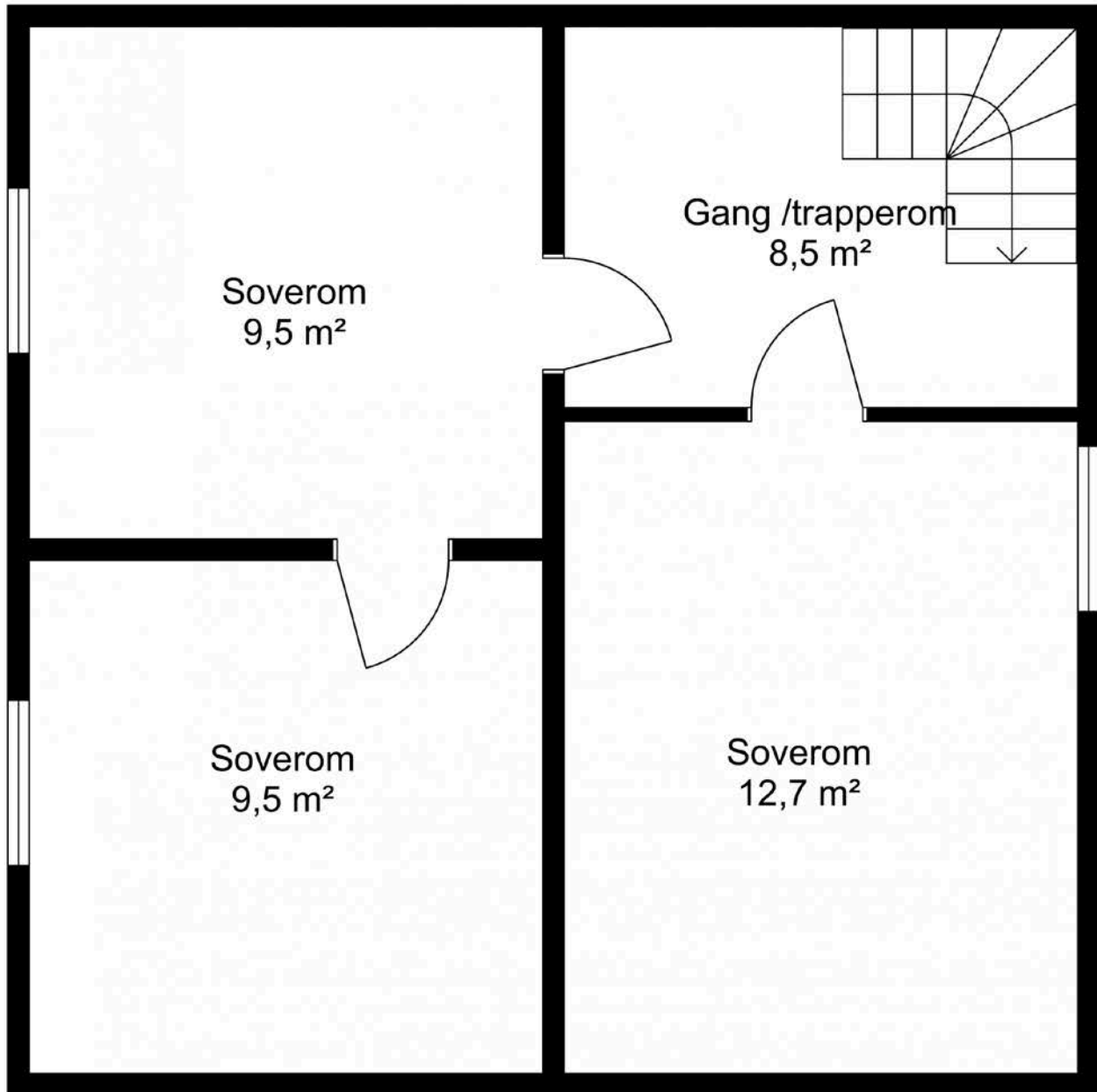
# Balsnes gate 11

## 1. Etasje



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

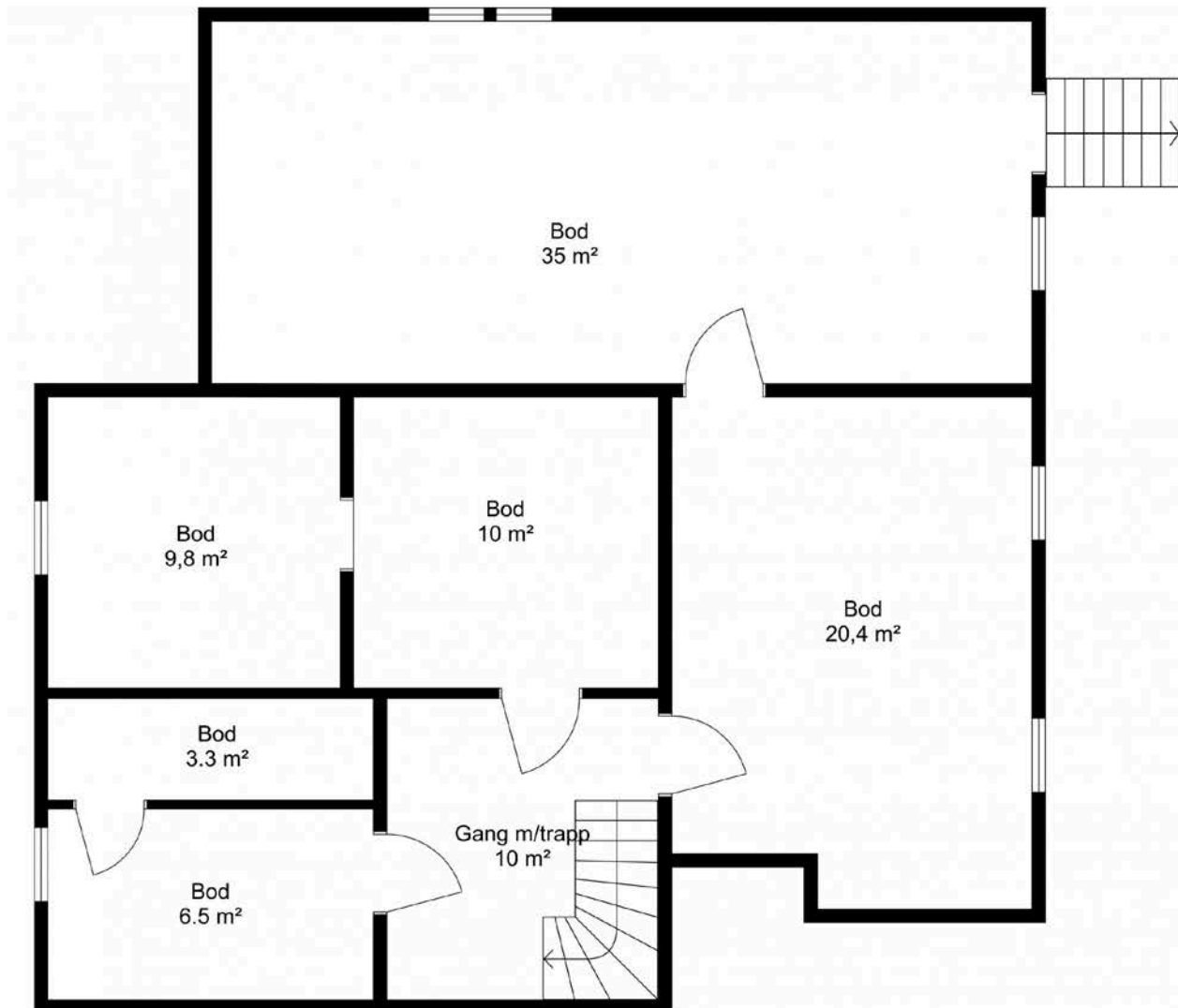
Balsnes gate 11  
Loftetasje



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

# Balsnes gate 11

## Kjeller



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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Balsnes gate 11 , 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 1, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1033

Referansenummer: DE9992

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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

# Gjøannes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig med normal standard ut fra byggeår, og er jevnlig vedlikeholdt over tid. Den fremstår som funksjonell og godt egnet til boligformål, med flere oppgraderinger utført i senere tid.

Det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger, spesielt knyttet til enkelte eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner. Vaskerommet har behov for oppgradering, og det er registrert enkelte forhold relatert til fukt, drenering og naturlig slitasje som følge av alder.

Samlet sett er dette en bolig med normalt vedlikeholdsbehov for sin alder, og med potensial for videre oppgradering etter kjøpers ønsker og behov.

## Enebolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stållplate på tilbygg fra 1987

Takrenner og nedløp av metall Takrenner og nedløp av metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon / plank fra byggeår og tilbygg fra 1987. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligeier opplyser om at borkledning på værvegg ble skiftet i 2020 . Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke/feieluke er med kompenserende tiltak Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Boligeier opplyser om at det ikke er avvik fra feiervesenet Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malte tretrapper. Trapp til kjeller har lite overhøyde og er bratt

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er plastsluk og smørmembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vaskerom

Vaskerommet er oppført etter eldre byggeforskrift (før 1997) med baderomstapet på vegger og helsveiset gulvbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt, og løsningen har begrenset kontrollerbarhet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Kun synlige rør er besiktiget

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

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1939. Drenering rundt tilbygget er fra 1987

Bygningen har betonggrunnmur. Det leka mur under tilbygg

Tilnærmet flat tomt

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

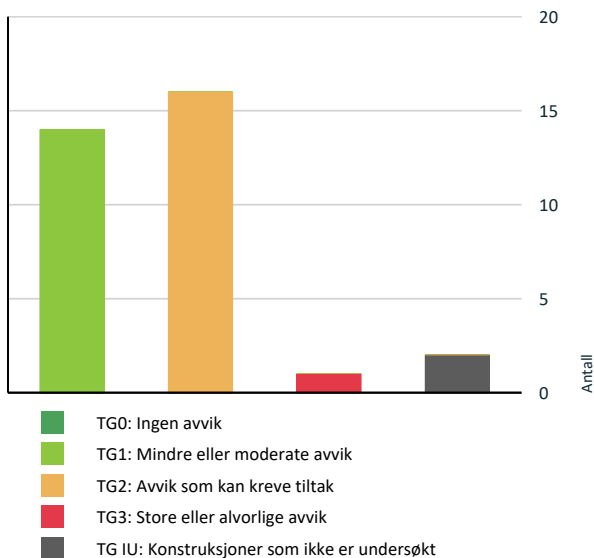
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

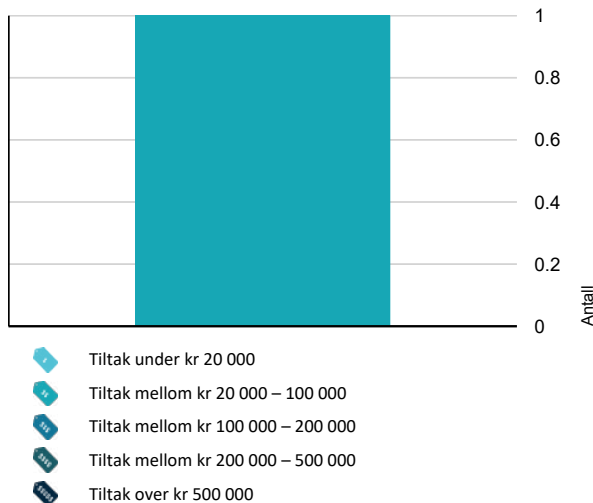
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

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

Forutsetning – etasjeskille:

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---




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

---

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1939

**Kommentar**

### Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Nytt tilbygg
------	---------	--------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987

**Årstall:** 1939      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987 taket er besikket fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekkingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at taktekingen har nedsatt funksjon over tid grunnet høy alder, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes at taktekingen har nedsatt funksjon over tid grunnet høy alder, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en grundigere takinspeksjon av en fagperson for å vurdere skiferens tilstand og foreta nødvendige reparasjoner. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall Takrenner og nedløp av metall

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utilstrekkelig avrenning kan over tid føre til fuktproblemer langs grunnmur og gi økt risiko for vannskader på fasaden. Videre vil manglende snøfangere kunne føre til skader på takrenner ved tung snø- og iskonsentrasjon. Utilstrekkelig avrenning kan over tid føre til fuktproblemer langs grunnmur og gi økt risiko for vannskader på fasaden. Videre vil manglende snøfangere kunne føre til skader på takrenner ved tung snø- og iskonsentrasjon. Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom. Bortledning fra taknedløp bør utbedres for å sikre bortføring fra grunnmur. Det bør også vurderes å montere snøfangere for å hindre skade på takrenner og tilhørende beslag. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon / plank fra byggeår og tilbygg fra 1987. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligeier opplyser om at borkledning på værvegg ble skiftet i 2020 .

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1986      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret med 2 lags glass. Trenger vedlikehold. Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre aldring og slitasje kan redusere vinduenes isolasjonsevne og føre til trekk, samt økt risiko for kondensering. Kjøper må forvente økt behov for vedlikehold og mulige kostnader til utskifting av vinduer som har nådd over halvparten av sin antatte levetid. Utfør jevnlig vedlikehold og vurderer tilstanden på glass og rammer nærmere for eventuell oppgradering eller utskifting.

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Eier

## ! TG 2 Balkongdør

### Beskrivelse

Balkongdør er fra byggeåret med 2 lags glass. Trenger vedlikehold

**Årstall:** 1987      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet. Uteblitt vedlikehold kan føre til behov for utskifting av balkongdøren tidligere enn forventet. Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet. Uteblitt vedlikehold kan føre til behov for utskifting av balkongdøren tidligere enn forventet. Tettingslister bør skiftes ut, og dørens overflate vedlikeholdes med egnet maling eller beis. Kontroller at døren lukker og tetter korrekt.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskille er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep, basert på synlige overflater og innhentede opplysninger. Byggeåret tilsier at etasjeskillet mot grunn normalt er oppført uten fuktsperre. Øvrige etasjeskillere er ikke vurdert grunnet lukkede konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktopptak fra grunnen. Skjulte feil og skader i øvrige etasjeskillere kan ikke utelukkes. Konsekvens: Fuktskader, råte og redusert bæreevne kan oppstå over tid, med potensielt behov for omfattende utbedringer. Anbefalt tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales ved symptomer (fukt, lukt, deformasjoner) eller ved planlagt ombygging, særlig i konstruksjon mot grunn.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke/feilsluke er med kompensierende tiltak Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes. Boligeier opplyser om at det ikke er avvik fra feiervesenet

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag (effloresens) på innvendige kjellermurer. Dette indikerer fuktvandring gjennom mur som står i kontakt med terreng. Fuktopptak fra omkringliggende masser og kapillærtransport gjennom murverk, typisk for konstruksjoner uten tilstrekkelig fuktsikring/drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til økt nedbrytning av puss og murverk samt påvirkning av innneklima.

Konsekvens: Avskalling, svekket overflatebestandighet og risiko for fuktrelaterte inneklimateproblemer. Over tid kan dette medføre behov for omfattende rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det bør påregnes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll/forbedring av drenering, terrengfall bort fra bygning og eventuelle innvendige fukttiltak. Skadede overflater bør rehabiliteres, og videre utvikling bør følges opp.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper. Trapp til kjeller har lite overhøyde og er bratt

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappeløp til kjeller. Utførelse i eldre bygninger hvor krav til frihøyde var lavere enn dagens standarder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Redusert sikkerhet og brukskvalitet i trappeløpet. Forholdet kan også være i strid med dagens forskriftskrav.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflateslitasje og nedbrutt malingssjikt som følge av alder og bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre nedbrytning av overflate og eksponering av underliggende materiale.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold. På sikt kan treverk påvirkes dersom overflaten ikke beskyttes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vedlikehold i form av skraping, forarbeid og ny overflatebehandling/maling av døren.



## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Dør og/eller karm er utført i materialer som ikke tåler fuktbelastning, i et område med høy eksponering for vann og fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Risiko: Fuktinntrengning kan føre til oppsvelling, deformasjon og nedbrytning av materialene.

Konsekvens: Skader på dør og tilstøtende konstruksjoner, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere dør og materialer tilpasset våtrom, med fuktbestandige overflater og korrekt utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



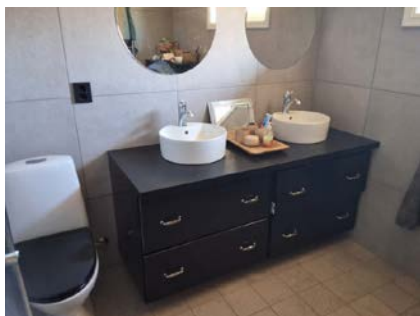
## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2017

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er oppført etter eldre byggeforskrift (før 1997) med baderomstapet på vegger og helseveist gulvbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt, og løsningen har begrenset kontrollerbarhet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnad er avhengig av løsning og utførelse

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Det er risiko for svikt i tettesjikt ved normal bruk, spesielt ved belastning fra vaskemaskin, søl og bruk av sluk. Vann kan trenge inn i konstruksjonen via svake punkter som skjøter, gjennomføringer og tilslutning til sluk.

#### Konsekvens:

Fuktinntrenging kan medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med fare for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer og føre til behov for omfattende utbedringer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av våtrommets tilstand, spesielt ved sluk og overganger. Det bør påregnes oppgradering eller rehabilitering for å oppnå løsning i henhold til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert at lekkasjevann fra rør-i-rør-system ikke ledes til rom med sluk. Manglende eller feil utført føring av lekkasjevann fra fordelerskap/varerør til sluk, i strid med anbefalt utførelse for rør-i-rør-systemer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Risiko: Eventuelle lekkasjer vil ikke bli synliggjort eller kontrollert via sluk, og vann kan ledes ut i konstruksjoner.  
Konsekvens: Skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner, med risiko for råte, mugg og kostnadskrevende utbedringer.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere korrekt løsning hvor lekkasjevann ledes til rom med sluk, slik at eventuelle lekkasjer oppdages og håndteres på en sikker måte.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Kun synlige rør er besikket

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Risiko

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

#### Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

#### Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befaring. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk..

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

### Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneluft og økt fuktbelastning.

### Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

### Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltenkt på befaringdagen

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 1996      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

### Risiko

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for svikt, lekkasje og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere tanker.

### Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting av varmtvannstank og økt risiko for vannskader dersom svikt oppstår.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på varmtvannstankens alder og tilstand, og å vurdere utskifting basert på alder, bruk og tilstand.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- ### Nytt sikringskap i 2019
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Manglet brannslukker og røykvarsler i kjeller. Er utbedret og blir meldt inn denne uka.**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befaring, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1939 på huset Drenering rundt tilbygget er fra 1987

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er opplyst/registrert at mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risiko: Redusert dreneringseffekt kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens: Økt sannsynlighet for fuktskader, innsig av vann, saltutslag og behov for omfattende tiltak på sikt.

Anbefalt tiltak: Tilstanden bør følges opp. Det må påregnes behov for utskifting/fornyning av drenering på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det leka mur under tilbygg

### ! TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utlitrekkelig terrengfall øker fuktbelastningen mot grunnmur og kan over tid føre til fuktgjennomslag til konstruksjoner under terreng. Kjøper bør påregne kostnad til terrengjustering for å oppnå tilfredsstillende fallforhold bort fra grunnmuren. Terreng i 3-meters sonen bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Bruk selvdrenerende masser som pukk eller grus ved tilbakefylling. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke inspiserbare uten inngrep, vurderingen er derfor basert på alder og generelle erfaringsdata.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Risiko

Aldrende vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer, deformasjoner eller tilstopping sammenlignet med nyere installasjoner.

#### Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av ledningene, samt økt risiko for vann- og avløpsrelaterte skader dersom svikt oppstår.

#### Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på ledningenes alder og tilstand, og å vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til svikt.

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

**Risiko:**

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre personskade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

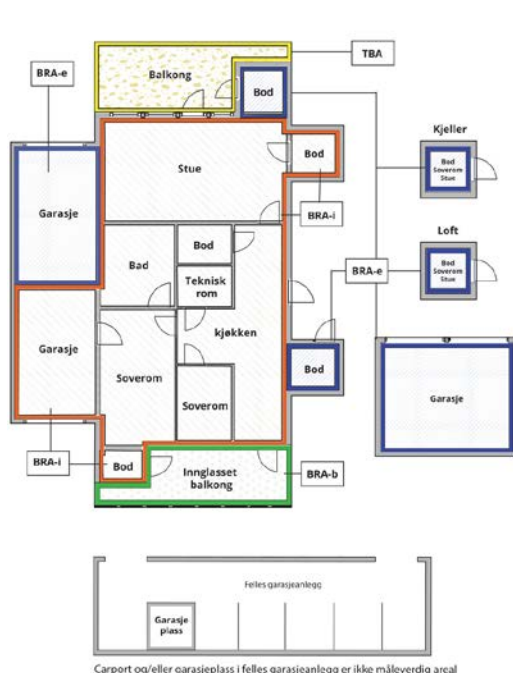
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	41			41		7	48
1. Etasje	108	4		112	43		112
Kjeller	100			100			100
<b>SUM</b>	<b>249</b>	<b>4</b>			<b>43</b>	<b>7</b>	<b>260</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>253</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp		
1. Etasje	Bad, spisestue, kjøkken, vindfang, stue, vaskerom, soverom, hall m/trapp	Utvendig bod	
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang m/trapp		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	114		0	535.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Balsnes gate 11

### Hjemmelshaver

Helbæk Heidi, Helbæk Vegard Hagen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er beliggende i etablert boligområde i Orkanger, med nærhet til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicefunksjoner.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Orkanger nordre del

### Om tomten

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som garasje

**Byggeår**

1988

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

- Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med takstoler i tre, utvendig tekket med stålplattetak
- Leddport uten motor.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Vegard Hagen Helbæk

Heidi Helbæk

---

## Boligen

Balsnes Gate 11

7300 Orkanger

5059-1/114/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av bad

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

♦ **Ja**

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

Badet ble pusset opp i sin helhet inkludert membran, tettesjikt og sluk

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kledning på deler av hus /garasje

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd på terrasse og elektriker har skiftet sikringskap.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Litt vanninntregning i ene hjørnet i kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** La nye rør ifbm nytt bad

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Jmb varmepumpetjenester

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet varmepumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Proff el og it

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet sikringsskap

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Må ha ny brannslukker og brannvarsler i kjeller. Det er nå på plass, må bare sende det inn til kommunen

---



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

♦ Ja

Bygget på i 1986

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ja, godkjent av kommunen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Orkland kommune

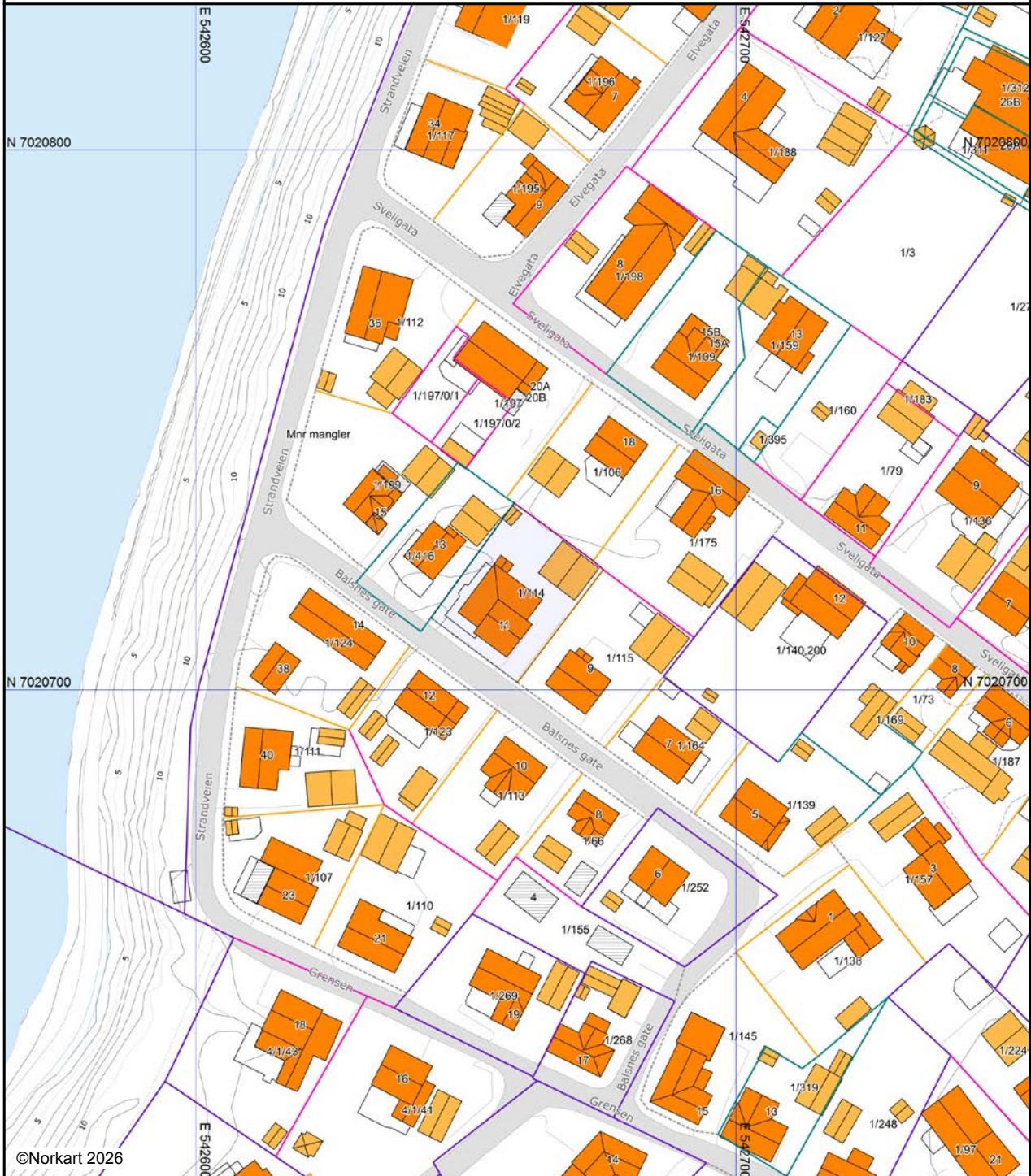
# Grunnkart

Eiendom: 1/114  
Adresse: Balsnes gate 11  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                                         |                                          |                        |                      |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



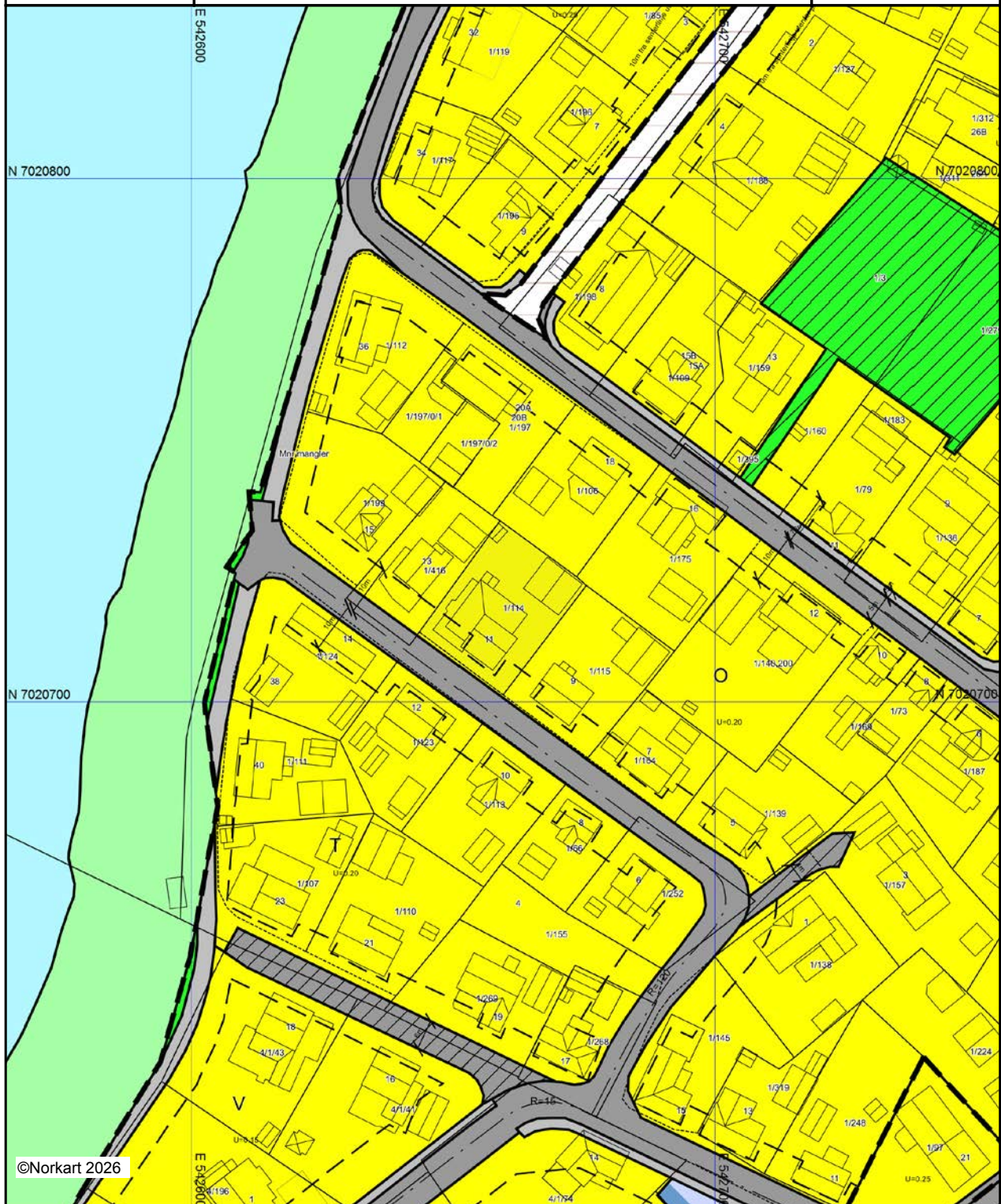
Orkland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/114  
Adresse: Balsnes gate 11  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmåte
-  Boligbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsmåte

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorisert
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Ahc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius
- Abc** Påskrift plantilbehør



Adresse

**Balsnes gate 11, 7300 ORKANGER**

Dato for energimerking

**17.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282944**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**10695821**

Gårdsnummer

**1**

Bruksnummer

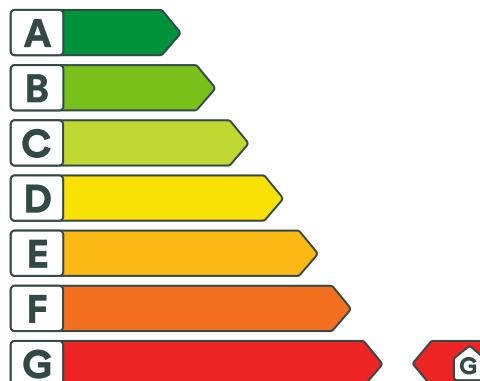
**114**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1339**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**253,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**149,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**642,44 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**759,04 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**113 096 kWh**



## Balsnes gate 11, 7300 ORKANGER



### Detaljering

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



## Balsnes gate 11, 7300 ORKANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

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

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Balsnes gate 11 - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Orkanger barnehage Linje 410, 4101	7 min	0.6 km
Trondheim Værnes	59 min	
Ørland lufthavn	2 t 4 min	

## Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 302 elever, 20 klasser	10 min	0.8 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 16 klasser	11 min	1 km
Orkdal videregående skole 500 elever	8 min	5.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	26 min	28.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Amfi Oti	13 min
----------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

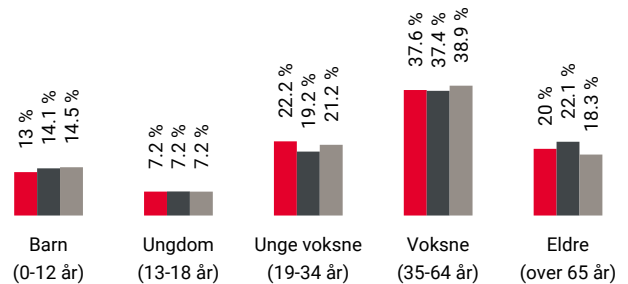
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rianmyra/Hov	977	467
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	3 min	0.3 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min	0.6 km
Evjen barnehage (1-5 år) 131 barn	8 min	3.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Oti Senteret	13 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Gateparkering

Lett 86/100



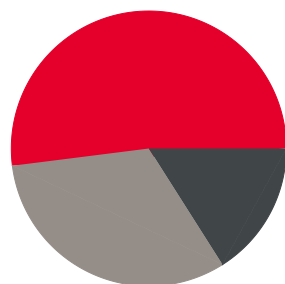
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

Orkanger barneskole	12 min	
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
Orkanger idrettspark	11 min	
Fotball, friidrett	1 km	
Fitnesspoint Orkanger	22 min	
3T-Orkanger	22 min	

## Boligmasse

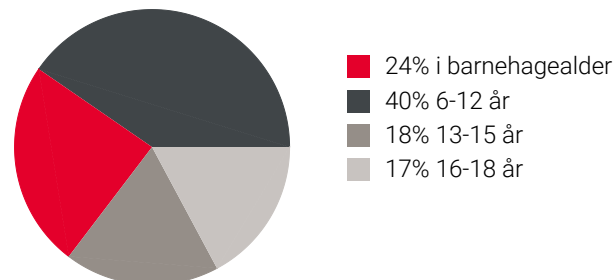


- 52% enebolig
- 16% blokk
- 32% annet

## Varer/Tjenester

Oti-Sentret	14 min	
Boots apotek Orkla	12 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

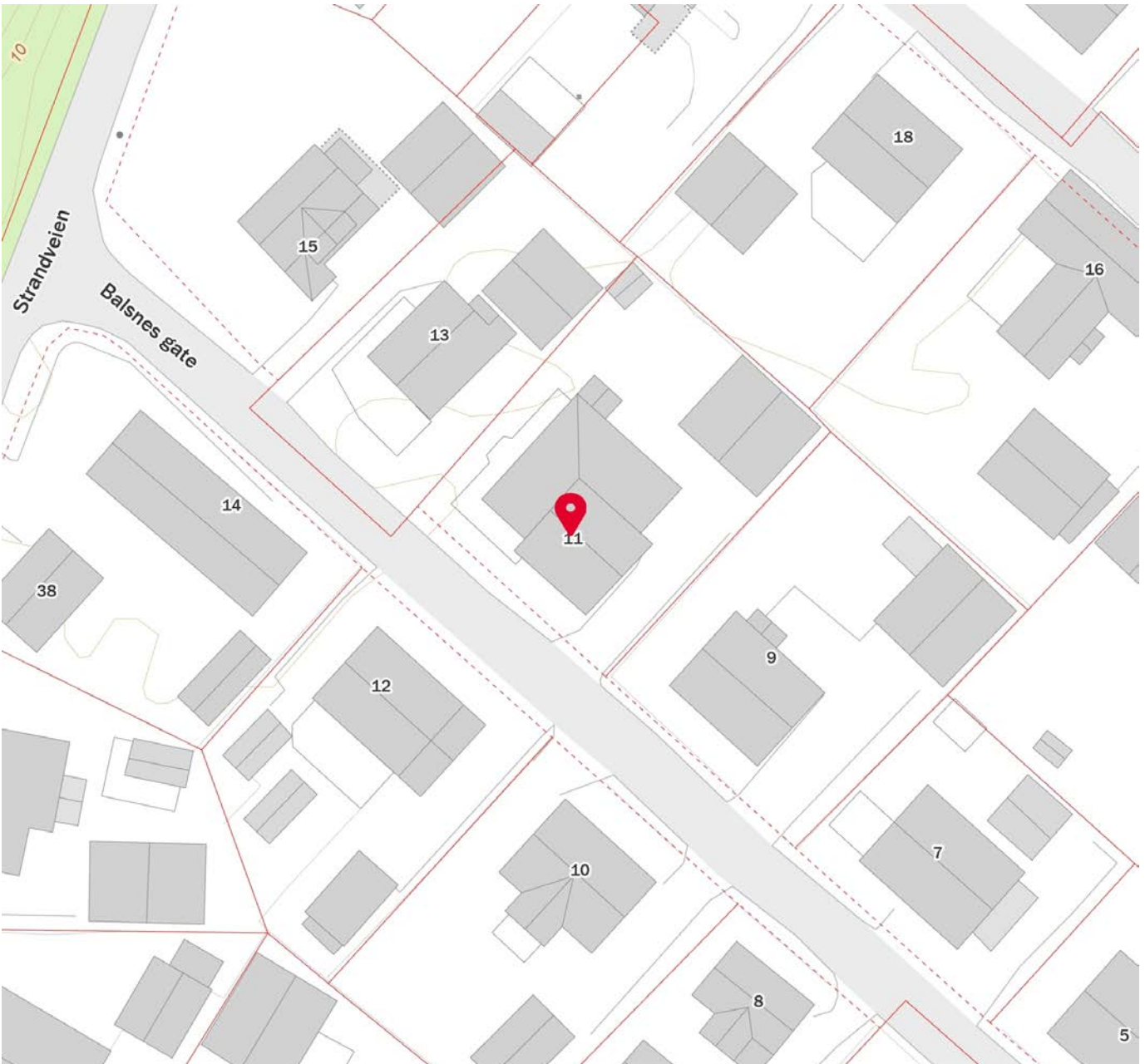
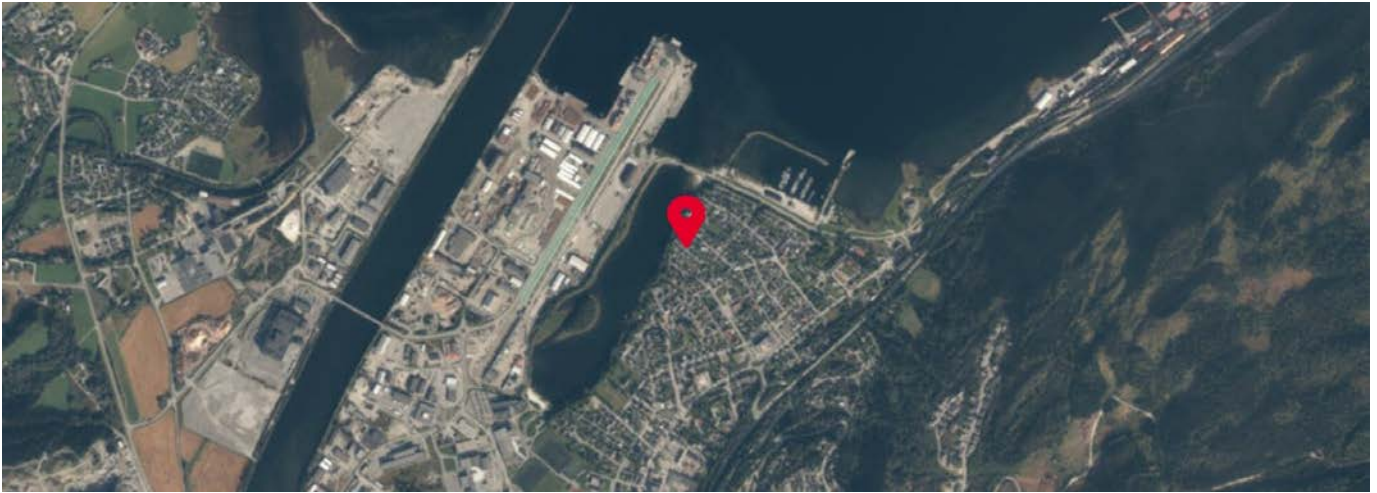


0% 45%

- Rianmyra/Hov
- Orkanger/Fannrem
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Balsnes gate 11  
7300 ORKANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Magnus RostadTelefon: 414 59 805  
E-post: magnus.rostad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre