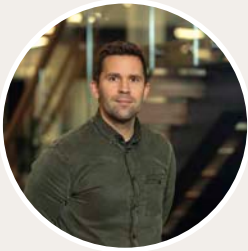


Øyangsveien 673, 7316 LENSVIK

**Stor og innholdsrik enebolig i
naturskjønne omgivelser. Stort
garasjebygg. Flott utsikt!**



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Jim Einar Meland
Siri Indergård Meland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 220/320 kvm
Tomtstr.: 1019.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 794, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1702260067

Velkommen til Øyangsveien 673!

Eiendommen ligger i Øyangen i Lensvika, ca. 1 km fra Øyangsvatnet og ca. 6-7 km ned til Lensvik sentrum. Her er det flere små vatn, turterreng og flott friluftsmuligheter tett på.

Stor og innholdsrik og har en familievennlig planløsning. Kun vært bebodd av én familie gjennom årene.

På eiendommen er det stort garasjebygg med bl.a. 3 garasjeplasser (også plass til campingbil), tilbygget carport med rom til traktor, hobbyrom/verksted og stort vedskjul. Gode terrasse/uteplasser og nedfelt basseng i uteplatt.

1. etg: Gang, wc, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken.

2. etg: Stue, 3 soverom, bad, bod/garderobe og lagerrom i knevegger.

Kjeller: Innredet rom brukt som stue, innredet rom, inngang, bod/teknisk rom og matbod.

Under terrassen er det flott sommerstue.

Vannbåren varme i 1. etg og kjeller

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Kommunal info	64
Erklæring tomt	87
Tinglyste erklæringer	89
Energiattest	96
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 kvm

BRA - e: 84 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 320 kvm

TBA: 55 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 kvm

BRA-b: 16 kvm

1. etasje

BRA-i: 82 kvm

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

TBA fordelt på etasje

Kjeller

35 kvm

1. etasje

12 kvm

2. etasje

8 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 84 kvm I tillegg er det påbygd carport på 21m² og vedbod på 15m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1019.5 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Merk at deler av garasjen står utenfor tomten og over på eiendommen 794/4. Her har partene inngått privat avtale som gir rett bruksrett for den delen av garasjen som står utenfor tomten. Merk at dette er en privat avtale og den er ikke tinglyst. Konferere megler ved ev. spørsmål.

Se vedlagte avtale og kart i salgsoppgaven. Her omtales også veirett.

Terrasse i ytre del av tomten er også utenfor grensen. Her er det ingen avtale med grunneier og om det kommer krav om fjerning/riving, vil dette være ny eiers ansvar og kostnad.

Beliggenhet

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

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage og skole i Lensvik.

Skolekrets

Lensvik skole

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

"Enebolig oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og betongstein som taktekkning."

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

Feil ved pipe som førte til lekkasje. Ble utbedret av tømmer oktober 2021

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hallgeir Brevik

Beskrivelse av arbeidet: Feil rettet (se pkt 4)

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Skifta vindu på soverom 2020 og på bad 2022

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?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Påbygd carport Usikker på årstall

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Privat avtale på veirett og at garasjen står litt inn på naboeiendom

Innhold

Inneholder:

1. etg: Yttergang, wc, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken.

2. etg: Stue, 3 soverom, bad, bod/garderobe og lagerrom i knevegger.

Kjeller: Innredet rom brukt som stue, innredet rom, inngang, bod/teknisk rom og matbod.

Under terrassen er det flott sommerstue.

Vannbåren varme i 1. etg og i kjeller (ikke i to rom).

Merk at kjelleren på godkjente tegninger er inntegnet som disp.rom og bod. Dagens eier har innredet og benyttet en del som kjellerstue. Dette er ikke søkt og godkjent, derfor omtales rommet som "innredet rom benyttet som stue".

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

Innvendig er det gulv av laminat, malt furugulv og fliser. Veggene har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Gulvet i teknisk rom er av betong. Veggene har betong/mur. Åpent mot murvegg / yttervegg.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt panel.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har flis og malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har 2 sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Kjøkkenet har laminat på gulv og panel på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrommet har flis på gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant.
mekanisk avtrekk.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmegjenvinningsalegg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter innbygd i varmeanlegg.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkkenet > 1. etasje > Kjøkkenet > Overflater og innredning

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Diverse

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

Foretaket 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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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

Vannbåren varme i 1. etg og kjeller. Er ikke i to rom kjeller.

I tillegg vedovn og el. oppvarming.

Energimerke

C

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 304 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det betales i tillegg til ReMidt kr 5913,- for renovasjon og kr 2834,- for slamtømming.

Formuesverdi primærbolig

Kr 760 099 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 040 397 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 794, bruksnummer 19 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/794/19:

13.12.1984 - Dokumentnr: 7925 - Rettighet

Rettighetshaver: Midnor Group AS

Org.nr: 963 346 077

LEIEAVTALE

VANN FRA FJERINGEN OG OVER I UTNESVANNET FOR KLEKKING AV
LAKS OG ØRRET

Overført fra: Knr:5059 Gnr:794 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påteging

KONTRAKTEN ER TILTRANSPORTERT LENSVIK FISK AS

Transport av rettighet

Fra: Indergård Oddvar

Løpenr: 2039988

Fra: Meland Sigmund

Løpenr: 2039987

Fra: Selbekk Jan R

Løpenr: 2039989

Fra: Selbekk Jon G

Løpenr: 2039990

Til: Midnor Group AS

Org.nr: 963 346 077

10.06.1991 - Dokumentnr: 3391 - Rettigheter iflg. skjøte
Ved til husbehov for Knut og Reidun Bjørnstad, årl. verdi
kr. 1.900,-, m/pant. Iflg teksten pr etter lån kjøper opptar
med pant i eiendommen.

Overført fra: Knr:5059 Gnr:794 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2000 - Dokumentnr: 327 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:794 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 264659 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1622 Gnr:94 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1165981 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5016 Gnr:94 Bnr:19

22.02.2000 - Dokumentnr: 885 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:794 Bnr:6
Bestemmelse om adkomstrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.04.2002. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. Det er endret rominndeling i underetasjen. På godkjente tegninger er det inntegnet gang, bod og disp.rom. Her er plaløsningen endret slik at store deler av etasjen er tatt i bruk som kjellerstue. Dette er ikke bruksendret og derfor omtales rommet i prospektet som "innredet rom benyttet som kjellerstue". Takstmann omtaler rommet som kjellerstue da det er i bruk som det. Han tar i sin omtale av rommet ikke hensyn til hva det er godkjent til.
2. Tilbygget del på garasje er ikke søkt og godkjent kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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. Konferer megler for ev. spørsmål.

Både tegninger av boligen og garasjebygget er vedlagt i prospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.04.2002.

Vei, vann og avløp

Vei: Øyangsveien er kommunal. Det er privatvei fra avkjøringen nedenfor eiendommen og opp til privat avkjøring fram til eiendommen. Selgerne har selv brøytet veien opp til eiendommen. Fra kommunalvei og opp mot privat avkjørsel, deles det for brøyting/strøing og vedlikehold. Her er det ikke tinglyst veirett. Må her påregnes å deles på kostnader for vedlikehold, brøyting og strøing. Det er tinglyst veirett over gnr 764 bnr 6. Dette er eiendommen man kjører over fra avkjøring Øyangsveien og til boligen. Se erklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Vann: Privat. Selger opplyser at det er felles vassverk med 3 andre eiendommer + en fritidseiendom. Her må man påregne kostnader for vedlikehold og drift. Det er ikke kjent om vannkvalitet er testet.

Avløp: Septik.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNFRB område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift) - spredt boligbebyggelse.

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

Det foreligger ingen reguleringsplan, så det er kommuneplanen gjelder.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.04.2026



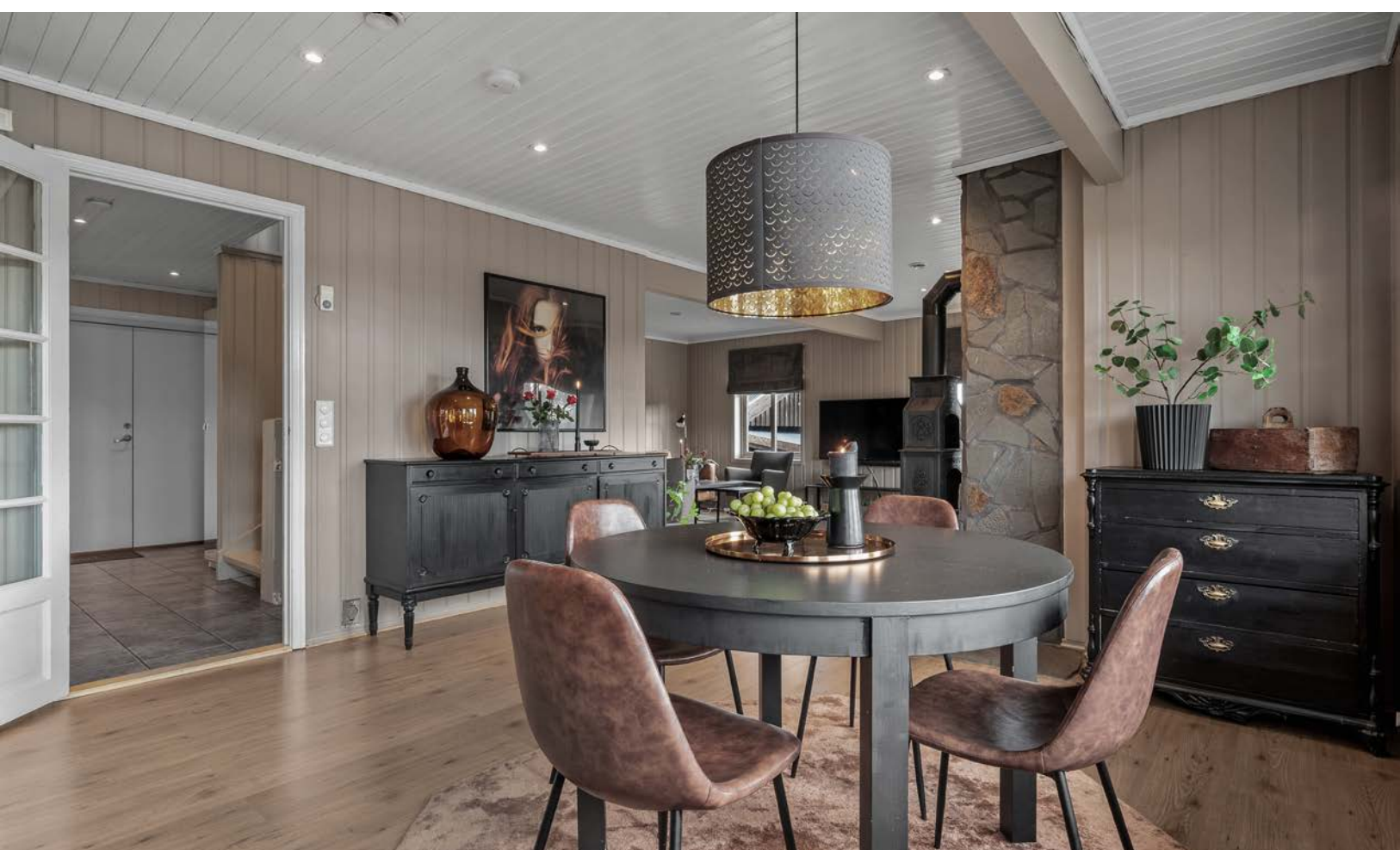














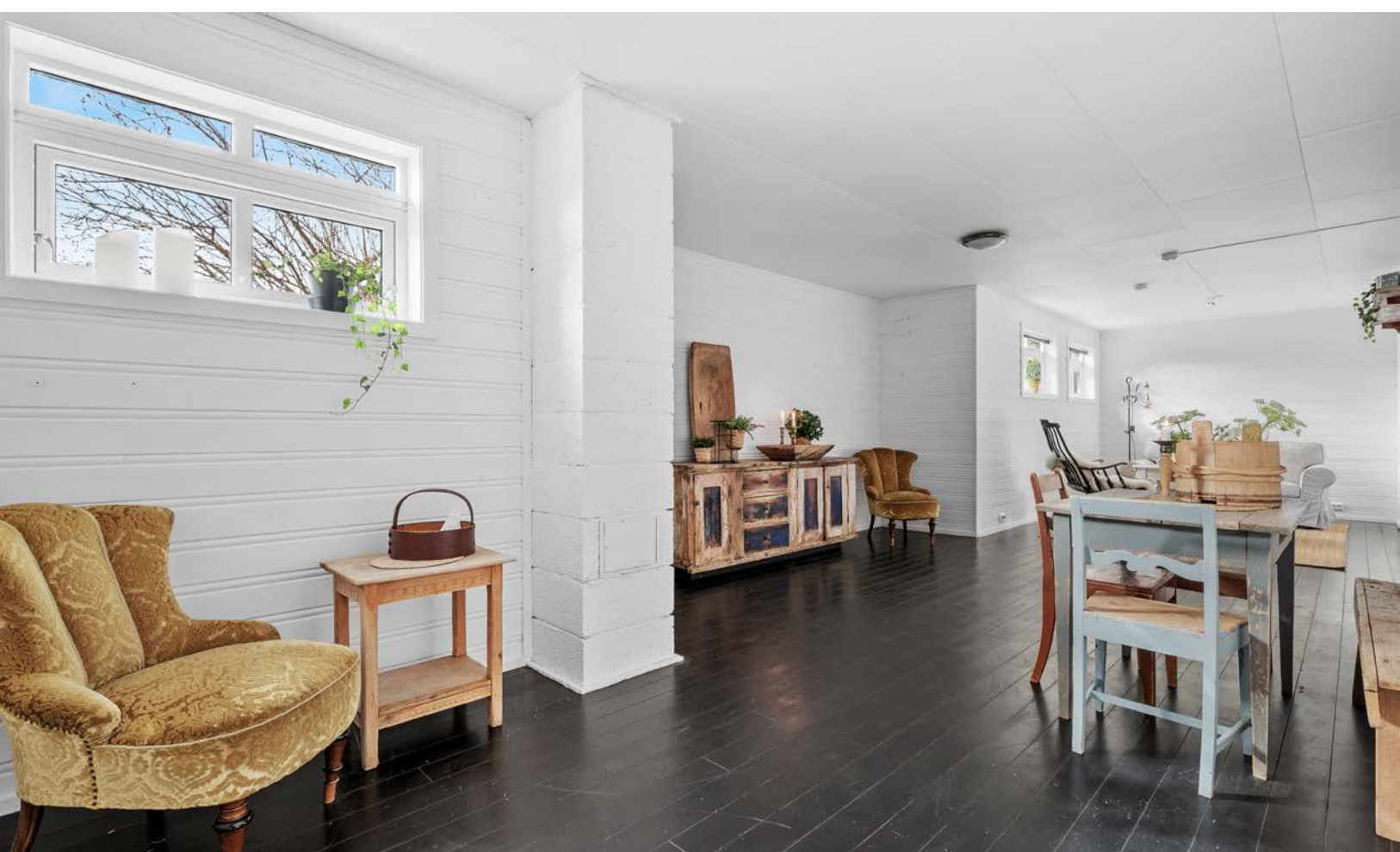


























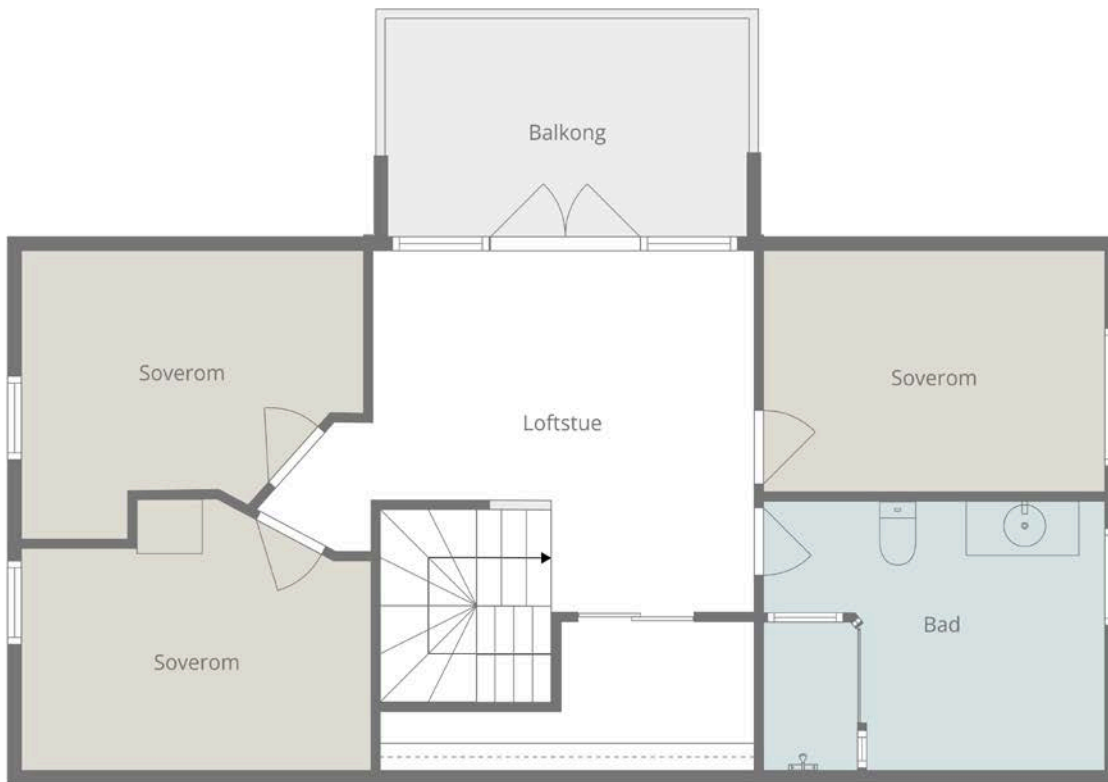


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øyangsveien 673, 7316 LENSVIK

 ORKLAND kommune

 # gnr. 794, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 18900-1727

Eiendomsverdi ref nr: WM5488

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

Rapportansvarlig



Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063

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

Enebolig oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2-lags vinduer og betongstein som taktekking. Det bemerkes at de fleste bygningselementer er fra byggeår og har nådd over halvparten av forventet brukstid og tilstandsgrad er satt ut i fra alder / usikker, begrenset restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er skiftet 2 vinduer på loft i 2020 og 2022. TG 1

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er terrasse mot sør med tilkomst fra stue og er det terrasse nedenfor boligen med nedsenket badestamp. I tillegg er det luftbalkong i 2. etasje.

Stentrapp og tretrapp ved inngangsparti og tretrapp til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malt furugulv og fliser. Veggene har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Gulvet i teknisk rom er av betong. Veggene har betong/mur. Åpent mot murvegg / yttervegg.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt panel.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har flis og malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har 2 sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og panel på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flis på gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmegjenvinningsalegg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter innbygd i varmeanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2002.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget er skrående vekk fra boligen

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat brønn sammen flere naboer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

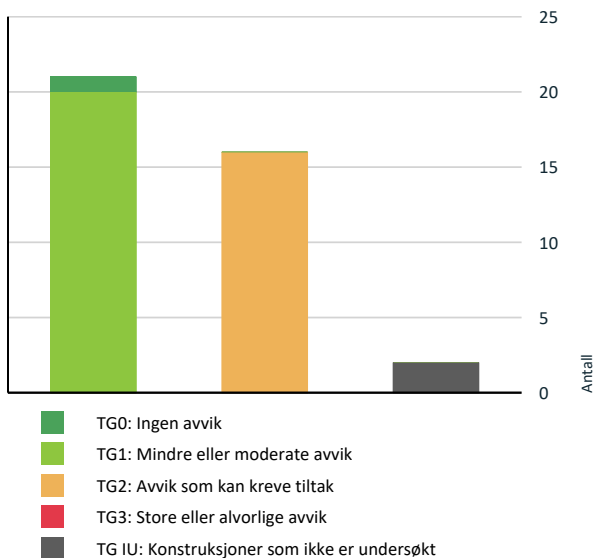
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke tegnet rominndeling i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning. Det bemerkes at stedvis går kledningen helt ned til spillblikk, som medfører opptrekk av fukt i kledning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere glippe/ lufting mellom kledning og spillblikk / vannbord.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det registreres luftespalte ved raft på ca 1 cm. Det anbefales 3 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet 2 vinduer på loft i 2020 og 2022. TG 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse mot sør med tilkomst fra stue og er det terrasse nedenfor boligen med nedsenket badestamp. I tillegg er det luftebalkong i 2. etasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Stentrapp og tretrapp ved inngangsparti og tretrapp til terrasse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, malt furugulv og fliser. Veggene har trepanel.

Vurdering av avvik:

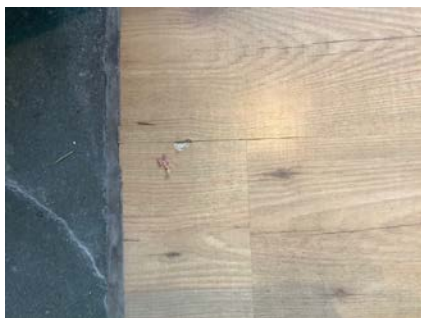
- Det er avvik:

Det er stedvis skader i laminat, samt bom i gulvflis i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i teknisk rom er av betong. Veggene har betong/mur. Åpent mot murvegg / yttervegg.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukret til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flis og malt panel. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres stedvis sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Badet har skråtak, og dusjsone er oppbygd med glassbyggerstein, og ikke mulighet for å sette inn dusjbaninett, og omfuging anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har 2 sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

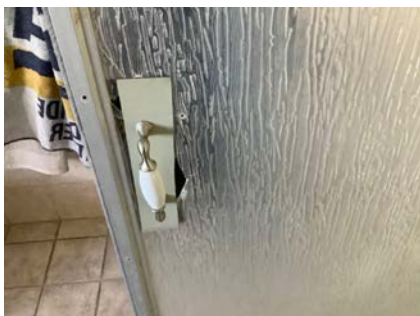
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er skade i dør til dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv og panel på vegger. Ventilator over stekesone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har passert over halvparten av forventet brukstid og har bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svelling i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmegjennvinningsalegg

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter innbygd i varmeanlegg..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vannbåren varme

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig 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.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Etterspør samsvarserklæring

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsapparat

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2002.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er skrående vekk fra boligen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat brønn sammen flere naboer.

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

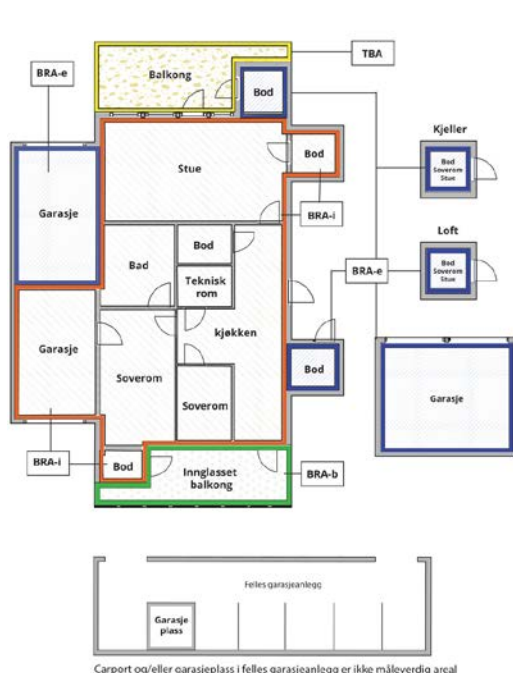
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82			82	12
2. etasje	65			65	8
Underetasje	73		16	89	35
SUM	220		16		55
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, spisestue, stue, kjøkken, trapperom		
2. etasje	Trapperom, gang, bod, bad, 3 soverom		
Underetasje	Kjellerstue, teknisk rom, boder, trapperom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke tegnet rominndeling i underetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		84		84	
SUM		84			
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod, varm bod / hobbyrom	

Kommentar

I tillegg er det påbygd carport på 21m² og vedbod på 15m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Egil Indergård Siri Indergård Meland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	794	19		0	1019.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyangsveien 673

Hjemmelshaver

Meland Jim Einar, Meland Siri Indergård

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

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

Siri Indergård Meland

Jim Einar Meland

Boligen

Øyangsveien 673

7316 Lensvik

5059-794/19/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Feil ved pipe som førte til lekkasje. Ble utbedret av tømrer oktober 2021

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Hallgeir Brevik

Beskrivelse av arbeidet: Feil rettet (se pkt 4)

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Privat

Beskrivelse av arbeidet: Skifta vindu på soverom 2020 og på bad 2022

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?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Påbygd carport Usikker på årstall



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **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, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Privat avtale på veirett og at garasjen står litt inn på naboeiendom



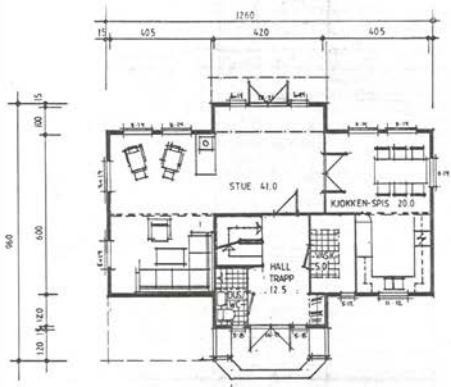
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

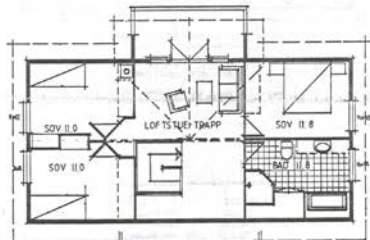
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

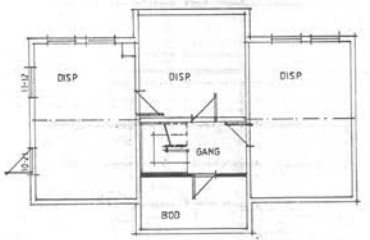
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



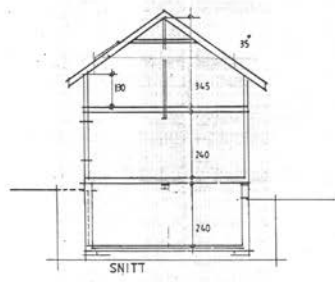
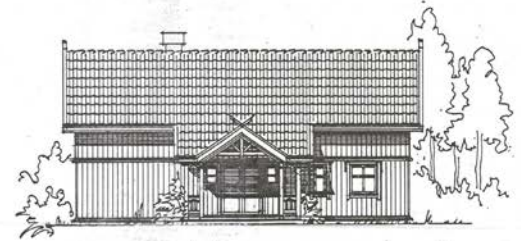
1. ETG. BRA: 81.5



LOFTETG. BRA: 64.2



KJELLERETG. BRA: 80.7




SNITT

*Benquet med Auto Cad:
 Treemåte: ~ 98m²
 Budsjetal: ~ 237m²*

Dato		Sign.	
BRUKSBARE	88.8	DATUM	13.03.00
TEKNIK	226.4	PRIS	5.5/v0
TEKNIK		MA	1:100
NOR-HUS AS <small>BYGGESKISSE</small> TLF. 75 52 86 49 - 75 53 29 07 FJORDGT. 78 - 7010 TRONDHEIM		TYPE NR 88 A - 41	
BYGGEBARE JIM EINAR MELAND		Steinar Sagen AS <small>ARKITEKTER</small> Skjoldager, Tvede - 7024 Trondheim 87 13 18 00 40 - Tønder 75 54 13 05	
TEKNIK		TEKNIK	
00117		00117	
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEIENINGEN MEDFORER ERSTATNINGSANSVAR			

ADMINISTRATIVT VEDTAK

AGDENES KOMMUNE		
Gradering: Sak nr.: THU 0113/00	Arkivsaknr: 00/00593-006 Arkivkode: GNR 00094 0019	Vedtaksdato: 08.12.2000 Datertdato: 08.12.2000
Overordnet politisk utvalg/organ: Hovedutvalg for teknisk sektor	Saksb.  Kjell Inge Sandvik avd.ingeniør	

ADMINISTRATIVT VEDTAK den 08.12.2000 (i.h.t. delegasjonsreglementets pkt. 7.C.12)

Sak: THU 0113/00

**SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR BOLIG OG GARASJE PÅ 94/19 -
VARGHAUGEN
MELAND JIM EINAR, 7316 LENSVIK**

VEDTAK:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 93 gis Jim Einar Meland igangsettingstillatelse for oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr. 94 bnr. 19 – Varghaugen – under forutsetning av at:

1. Det skal kunne fremlegges dokumentasjon på at tenkt drikkevannskilde er hygienisk betryggende.
2. Rettigheter til adkomst sikres.
3. Garasje tillates plassert ½ meter fra felles nabogrense, jfr. Plan- og bygningslovens § 70 pkt. 2a.
4. Kontrollplan(er)/-erklæring(er) for utførelse av beleggs- og overflatearbeider fremlegges.
5. Kontrollplan(er)/-erklæring(er) for utførelse av tømmerarbeidene framlegges.
6. Kontrollplan(er)/-erklæring(er) for prosjektering av grunnarbeidene framlegges.

Saksopplysninger. Foretaket har sentral godkjenning – godkjenningsnr.: 1998001524.

- I henhold til GOF § 17 pkt. 1 gis Kjell Ågnes personlig godkjenning som ansvarshavende for de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger, under forutsetning av at:
 1. Arbeidet blir utført i henhold til gjeldende lov- og forskriftsverk, samt etter byggetillatelsen.
 2. Arbeidet skal kontrolleres iht. på forhånd godkjent kontrollplan for utførelse.
- I henhold til GOF § 17 pkt. 1 gis Maler Alf Værnes personlig godkjenning som ansvarshavende for de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger, under forutsetning av at:
 1. Arbeidet blir utført i henhold til gjeldende lov- og forskriftsverk, samt etter byggetillatelsen.
 2. Arbeidet skal kontrolleres iht. på forhånd godkjent kontrollplan for utførelse.
- I henhold til GOF § 16 gis Leif & Trond Maskin ANS lokal godkjenning som ansvarlig foretak i de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger. Foretaket har sentral godkjenning innen omsøkte arbeider, godkjenningsnr.: 1998001973.
- I henhold til GOF § 16 gis Reidar Lian lokal godkjenning som ansvarlig foretak i de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger – under forutsetning av at:
 1. Arbeidet blir utført i henhold til gjeldende lov- og forskriftsverk, samt etter byggetillatelsen.
 2. Arbeidet skal kontrolleres iht. på forhånd godkjent kontrollplan for utførelse.
- I henhold til GOF § 16 gis Knut Landrø VVS lokal godkjenning som ansvarlig foretak i de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger, under forutsetning av at:
 1. Arbeidet blir utført i henhold til gjeldende lov- og forskriftsverk, samt etter byggetillatelsen.
 2. Arbeidet skal kontrolleres iht. på forhånd godkjent kontrollplan for utførelse.

Teknisk kontor varsles ved

- Utstikking av bolig/garasje
- Igangsetting av arbeidet
- Ferdigstilt bolig

Kontrollplaner

Navn: "Kontrollplan for grunnarbeider bolig Jim Meland"
Datert: Udatert
Ansvarlig kontrollerende: Reidar Lian
Kontrollform: Dokumentert egenkontroll

Merknader til tegningene

Ingen.

Andre merknader

1. Etter SAK § 29 pkt. 3 kan kommunen på et hvert tidspunkt kreve opplyst status for kontroll og foreta de inspeksjoner den finner nødvendig som ledd i sin tilsynsfunksjon. Ved påvist kontrollsvikt kan kommunen trekke tilbake godkjenningen av ansvarlig kontrollerende og gi pålegg om stansing.
2. Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha oversiktstegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, begrunnes og søkes godkjent, slik at kommunen kan vurdere det faktiske kontrollopplegget før ferdigattest gis, jfr. SAK § 19.
3. Byggesøkanen og godkjente tegninger, samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
4. Byggingen må meldes på nytt dersom arbeidet ikke er igangsatt om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslovens § 96.
5. Etter Plan- og bygningslovens § 97 har bygningsrådet rett til å føre kontroll med byggearbeidet.

Vedlegg

Ingen.

Saksopplysninger

Søknadsdato: 18.10.2000
Søknaden omfatter: Bolig, garasje og sanitæranlegg
Arbeidets art: Nybygg
Type bygg: Bolig
Byggested: Gnr. 94 bnr. 19 - Varghaugen
Tiltakshaver: Jim Einar Meland
Tiltaksklasse (ttk): 1

KUT: Knut Landrø VVS
Reidar Lian
Leif & Trond Maskin ANS
Kjell Ågnes
Maler Alf Værnes
Knut Landrø VVS
Reidar Lian

Nor-Hus A/S søker for tiltakshaver Jim Einar Meland den 18.10.2000 om igangsettingstillatelse for bolig, garasje og sanitæranlegg på eiendommen gnr. 94 bnr. 19 – Varghaugen.

Rammetillatelse ble gitt i sak nr. THU 0036/00.

Snekker Kjell Ågnes søker personlig godkjenning innen følgende fagområder og tiltaksklasser:

UTF.210.1 Tømrerarbeider, tiltaksklasse 1
KUT.210.1 Kontroll med tømrerarbeider, tiltaksklasse 1

Leif & Trond Maskin ANS søker lokal godkjenning innen følgende fagområder og tiltaksklasser:

UTF.111.2 Graving og fylling, tiltaksklasse 2
UTF.120.2 Utførelse av fjellarbeider i dagen, tiltaksklasse 2
UTF.160.2 Utførelse av terrengarbeider, tiltaksklasse 2
UTF.843.1 Utførelse av avløpsrenseanlegg, tiltaksklasse 1
KUT.111.2 Kontroll av graving og fylling, tiltaksklasse 2
KUT.120.2 Kontroll med utførelse av fjellarbeider i dagen, tiltaksklasse 2
KUT.160.2 Kontroll med utførelse av terrengarbeider, tiltaksklasse 2
KUT.843.1 Kontroll med utførelse av avløpsrenseanlegg, tiltaksklasse 1

Maler Alf Værnes søker personlig godkjenning innen følgende fagområder og tiltaksklasser:

UTF.250.2 Utførelse av beleggs- og overflatearbeider, tiltaksklasse 2
KUT.250.2 Kontroll av beleggs- og overflatearbeider, tiltaksklasse 2

Reidar Lian søker lokal godkjenning innen følgende fagområder og tiltaksklasser:

UTF.181.1 Utførelse av grunn- og betongarbeider, tiltaksklasse 1
KUT.181.1 Kontroll med utførelse av grunn- og betongarbeider, tiltaksklasse 1

Vann skal tas fra privat vannforsyning, men det er ikke nærmere beskrevet i søknaden. Det er heller ikke framlagt dokumentasjon på at vannet er hygienisk betryggende – hvilket var et av vilkårene i rammetillatelsen.

Da garasjen kommer nærmere nabogrense enn 4 meter, er det vedlagt i søknaden erklæring fra nabo på gnr. 94 bnr. 6 hvor det samtykkes i at garasjen kan plasseres inntil ½ meter fra felles nabogrense.

Vurdering

Ingen nye vurderinger - det vises til rammetillatelse i sak nr. THU 0036/00.

Byggesaken er behandlet etter Plan- og bygningslovens § 93.

Sendes:

Jim Einar Meland, 7316 Lensvik

Reidar Lian, 7316 Lensvik

Leif & Trond Maskin ANS

Maler Alf Værnes, Nedre Skjenaldbakken, 7310 Gjølme

Nor-Hus A/S, Fjordgata 76, 7400 Trondheim

Knut Landrø VVS, 7316 Lensvik



AGDENES KOMMUNE

AGDENES
— saga og framtid —

Agdenes Helseråd
v/Kommunelegen

7316 LENSVIK

LENSVIK, 30.10.2000

Saksnr.
00/00593

Arkivkode
GNR 00094 0019

Avd/Sek/Saksb
AGK/AGK/KJS

Deres ref.


SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR BOLIG PÅ GNR. 94 BNR. 19

Vedlagt følger søknad om utslippstillatelse for bolig på gnr. 94 bnr. 19 – Varghaugen – for Helserådets behandling/uttalelse.


Som det framgår i søknaden skal det etableres et sandfilteranlegg med slamavskiller før avløpsvannet blir ført inn i eksisterende avløpskum.

Ber om at søknaden blir behandlet så snart som mulig, og innen 17.11.2000.

Med hilsen


Kjell Inge Sandvik
avd.ingeniør, tlf. 72 49 22 32

ADMINISTRATIVT VEDTAK

AGDENES KOMMUNE		
Gradering:	Arkivsaknr: 00/00593-002	Vedtaksdato: 24.05.2000
Sak nr.: THU 0036/00	Arkivkode: GNR 00094 0019	Daterdato: 24.05.2000
Overordnet politisk utvalg/organ:	Saksb.	
Hovedutvalg for teknisk sektor	Kjell Inge Sandvik	avd.ingeniør

ADMINISTRATIVT VEDTAK den 24.05.2000 (i.h.t. delegasjonsreglementets pkt. 7.C.12)

Sak: THU 0036/00

**RAMMESØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG OG GARASJE PÅ 93/19 –
VARGHAUGEN
MELAND JIM EINAR, 7316 LENSVIK**

VEDTAK:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 93 gis Jim Einar Meland rammetillatelse til oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr. ⁹⁴93 bnr 19 – Varghaugen – under forutsetning av at:

1. Vann- og avløpsløsning beskrives/prosjekteres og godkjennes, jfr. Plan- og bygningslovens §§ 65 og 66. Det skal kunne fremlegges dokumentasjon på at tenkt drikkevannskilde er hygienisk betryggende.
2. Det må fremlegges overordnet kontrollplan for prosjektering av sanitærinstallasjonene.
3. Nabo(er) samtykker i at garasje kommer nærmere enn 4 meter fra felles nabogrense.
4. Rettigheter til adkomst sikres.

Dokumentasjon på at disse vilkår er oppfylte skal følge søknad om igangsettingstillatelse, som må være gitt innen byggesøknaden kan tas til

- I henhold til GOF § 16 gis Beam Sentralstøvsuger AS lokal godkjenning som ansvarlig foretak i de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger. Foretaket har sentral godkjenning – godkjenningnr.: 1998001163.
- I henhold til GOF § 16 gis Rørlegger Knut Landrø lokal godkjenning som ansvarshavende for de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger.
- I henhold til GOF § 17 pkt. 1 gis Kjell Ågnes personlig godkjenning som ansvarshavende for de fagområder og tiltaksklasser beskrevet under Saksopplysninger, undre forutsetning av at:
 1. Arbeidet blir utført i henhold til gjeldende lov- og forskriftsverk, samt etter byggetillatelsen.
 2. Arbeidet skal kontrolleres iht. på forhånd godkjent kontrollplan for utførelse.

Kontrollplaner

Navn: "Kontrollplan for prosjektering"
 Datert: 17.02.2000
 Ansvarlig kontrollerende: Nor-Hus AS
 Kontrollform: Dokumentert egenkontroll ved sidemann

Navn: "Kontrollplan for prosjektering av boligventilasjon med varmegjenvinner"
 Datert: Udatert
 Ansvarlig kontrollerende: Beam Sentralstøvsuger AS
 Kontrollform: Dokumentert egenkontroll

Merknader til tegningene

Ingen.

Vedlegg

Ingen

Saksopplysninger

PRO:	Nor-Hus AS, Beam Sentralstøvsuger AS, Rørlegger Knut Landrø
KPR:	Nor-Hus AS, Beam Sentralstøvsuger AS, Rørlegger Knut Landrø
UTF:	Kjell Ågnes
KUT:	Kjell Ågnes
Grunnflate:	Bolig: 98 m ² , garasje: 77 m ² – totalt 175 m ²
Bruksareal:	Bolig: 237 m ² , garasje: 73 m ² – totalt 310 m ²
Tak:	Bolig: Saltak, 35° Garasje: Saltak, 37°
Fasade:	Stående ytterkledning på bolig – liggende på garasje
Arealplaner:	Kommuneplanens arealdel – LNF II B
Nabovarsel:	Svenn Roger meland/Gøril Mjønestrø (94/2,4), Knut Rune Bjørnstad (94/6) og Helge Magnar Bjørnstad (94/13). Det har ikke innkommet merknader
Tegninger:	Plan-, fasade-, og snitttegninger i M=1:100, situasjonskart i M=1:500
Adkomst:	Avkjørsel til privat felles gårdsvei for bl.a. gnr. 94 bnr. 13.
Vann:	Privat vannforsyning
Utslipp:	Privat avløpsanlegg (ikke beskrevet)

Nor-Hus AS søker for tiltakshaver Jim Einar Meland den 04.05.2000 om rammetillatelse for oppføring av bolig og garasje på eiendommen gnr. 94 bnr. 19 – Varghaugen (Bjørnstad).

Omsøkt garasje kommer kun 1 meter fra nabogrense. Det er ikke vedlagt skriftlig samtykke fra nabo i søknaden.

Tomta ble fradelt i administrativt fattet vedtak FMS 0020/99. Følgende vilkår ble gitt:

1. Tomta sikres adkomstrett
2. Tomta arronderes som vist på kart datert 03.08.99
3. Vann tas fra privat vannforsyning
4. Avløp sikres ved etablering av privat avløpsløsning

Det er ikke beskrevet i rammesøknaden hvordan pkt. 1, 3 og 4 er oppfylte.

Nor-Hus AS søker lokal godkjenning innen følgende fagområder og tiltaksklasser:

SØK.040.1	Søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1
SAM.040.1	Samordnerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1
PRO.109.1	Prosjektering av fritids- og enebolig, tiltaksklasse 1
KPR.109.1	Kontroll med prosjektering av fritids- og enebolig, tiltaksklasse

PRO.311.1	Prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1
PRO.844.2	Prosjektering av ledningsanlegg (stikkledning), tiltaksklasse 2
KPR.311.1	Kontroll med prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1
KPR.844.2	Kontroll med prosjektering av ledningsanlegg (stikkledning), tiltaksklasse 2
UTF.311.2	Utførelse av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2
UTF.844.2	Legging av vannledninger, tiltaksklasse 2
KUT.311.2	Kontroll med utførelse av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2
KUT.844.2	Kontroll med legging av vannledninger, tiltaksklasse 2

Kjell Ågnes søker lokal godkjenning innen følgende fagområder og tiltaksklasser:

UTF.210.1	Tømrerarbeider, tiltaksklasse 1
KUT.210.1	Kontroll med tømrerarbeider, tiltaksklasse 1

Vurdering

Rammetillatelsen er en endelig tillatelse for tiltakets ytre og indre rammer som avgjør at tiltaket kan gjennomføres innen de rammer som er gitt. Med et tiltaks ytre rammer menes gjeldende planforutsetninger, kvalitetskrav knyttet til tiltakets estetiske og arkitektoniske form og dets forhold til omgivelsene, forhold til andre myndigheter og til nabointeresser. Med innvendige rammer menes tiltakets prosjekteringsforutsetning og da først og fremst overordnede krav som er gitt i teknisk forskrift (TEK).

Noen av de viktigste forutsetningene for å tillate bygging, er vannforsyning, avløp og adkomst til tomta

Vedlagt søknaden følger situasjonskart som viser at garasje er planlagt ca. 1 meter fra nabogrense. Etter Plan- og bygningslovens § 70 pkt. 2a) kan kommunen godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter dersom eier/fester av naboeiendommen(e) har gitt skriftlig samtykke til det.

Sendes:

Jim Einar Meland, 7316 Lensvik
 Nor-Hus AS, Fjordgata 76, 7400 Trondheim
 Knut Landrø, 7316 Lensvik
 Kjell Ågnes, 7310 Gjølme
 Beam AS, Skuiveien 43, 1339 Vøyenenga

Kommune

Agdenes kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Nor-Hus
Fjordgata 76
7400 Trondheim

Tiltakshaver (navn, adresse)

Jim Einar Meland

7316 Lensvik

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse

Varghaugen

Gnr.

94

Bnr.

19

Festcnr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg/bolighus

Vedtak fattet av

Adm. vedtak

Vedtak dato

08.12.00

Saksnr.

0113/00

Dato sluttkontroll

08.04.02

Kontrollansvarlig

Kjell Ågnes, 7310 Gjørme

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Ferdigattest gis med bakgrunn i anmodning om ferdigattest datert 08.04.2002 og kontrollærklæring av 08.04.2002 der Kjell Ågnes bekrefter at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.
Ev. revisjoner i forhold til godkjenning må oversendes bygningsmyndigheten snarest.

Underskrift

Sted

Lensvik

Dato

24.04.02

Stempel/underskrift

AGDENES KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

Olav Einar Meland

10/02 00 FNR 10.40 500 1430444

Gnr.	Bnr.	Festnr.
94	19	
Representasjonspunkt		
X	609831,15	Y. -49097,80
Kartblad		X Landsnett
NGO III	CF128-5-3	
Målestokk	Areal	
500	1020,0	m ²

MÅLEBREVKART

J.nr.
43-1999
Målebrev nr.
0043-1999

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
140	609810,73	-49085,79	30,47		FJELLBLT
136	609819,11	-49115,08	14,87		JORBOLT
144	609833,87	-49113,30	17,22		UMARKERT
137	609850,97	-49111,24	32,65		FJELLBLT
139	609843,10	-49079,55			
143	609817,60	-49084,47			

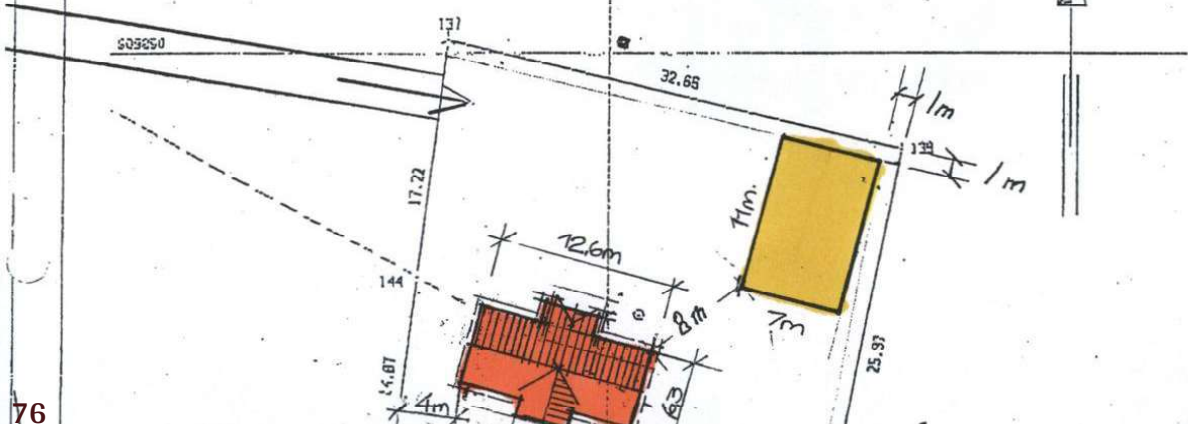
SITUASJONSKART FOR
 JIM EINAR MELAND OG JIRI INDEGÅRD
 VAREHAUSEN G.NR. 94 B.NR. 19 LENSVIK
 MÅL 1:500 B4.2000 TR.

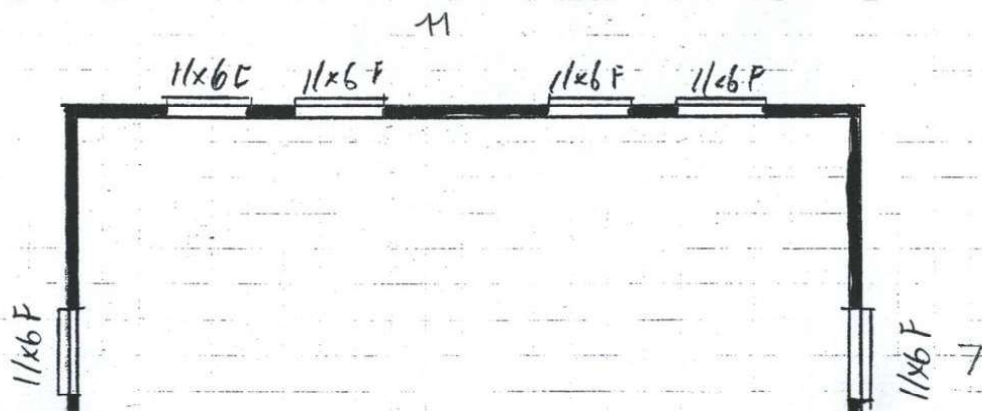
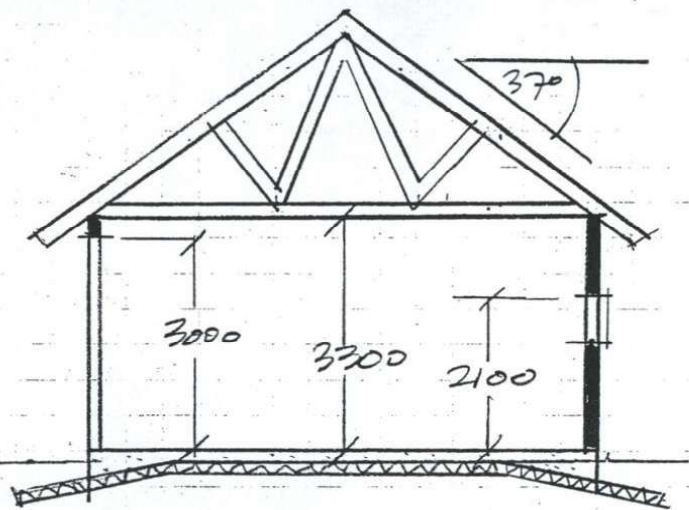
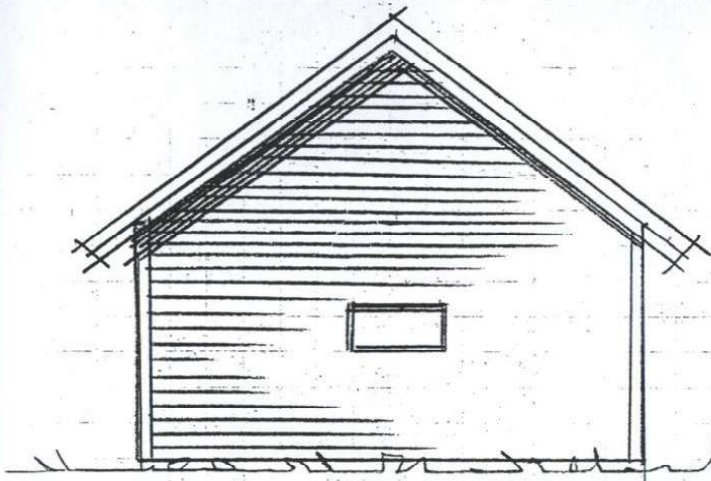
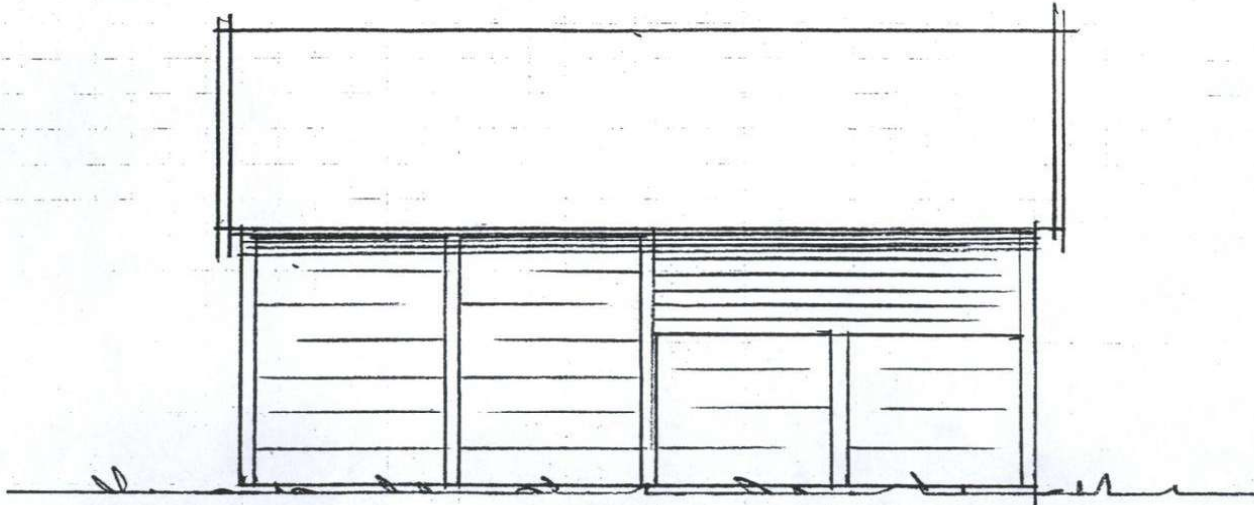
NOR-HUS AS

Postboks 70 Trondheim Sentrum
 7400 Trondheim
 Tlf: 73 80 01 90 - Fax: 73 51 58 89

Gnr. 94 Bnr. 6

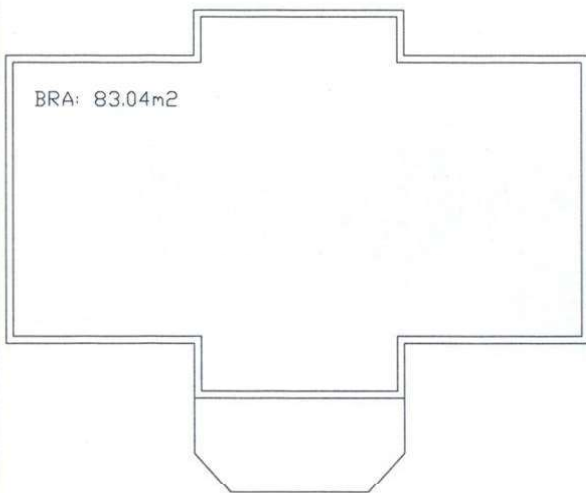
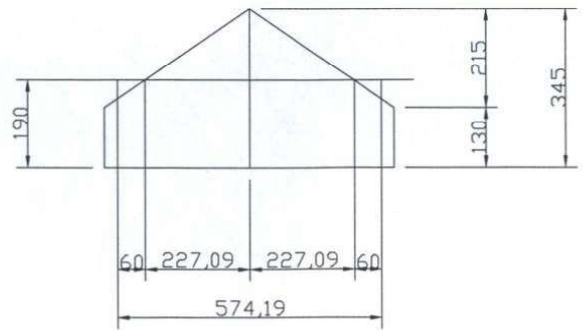
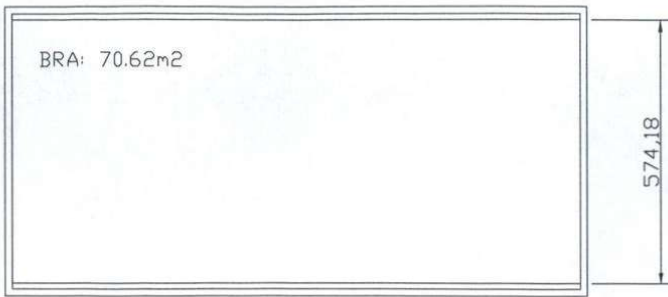
N





INTERNT NOTAT

Grunnlag for BRA på loft



Bolig:

Grunnflate: 97.91m²
Bruksareal: 236.70m²

Garasje:

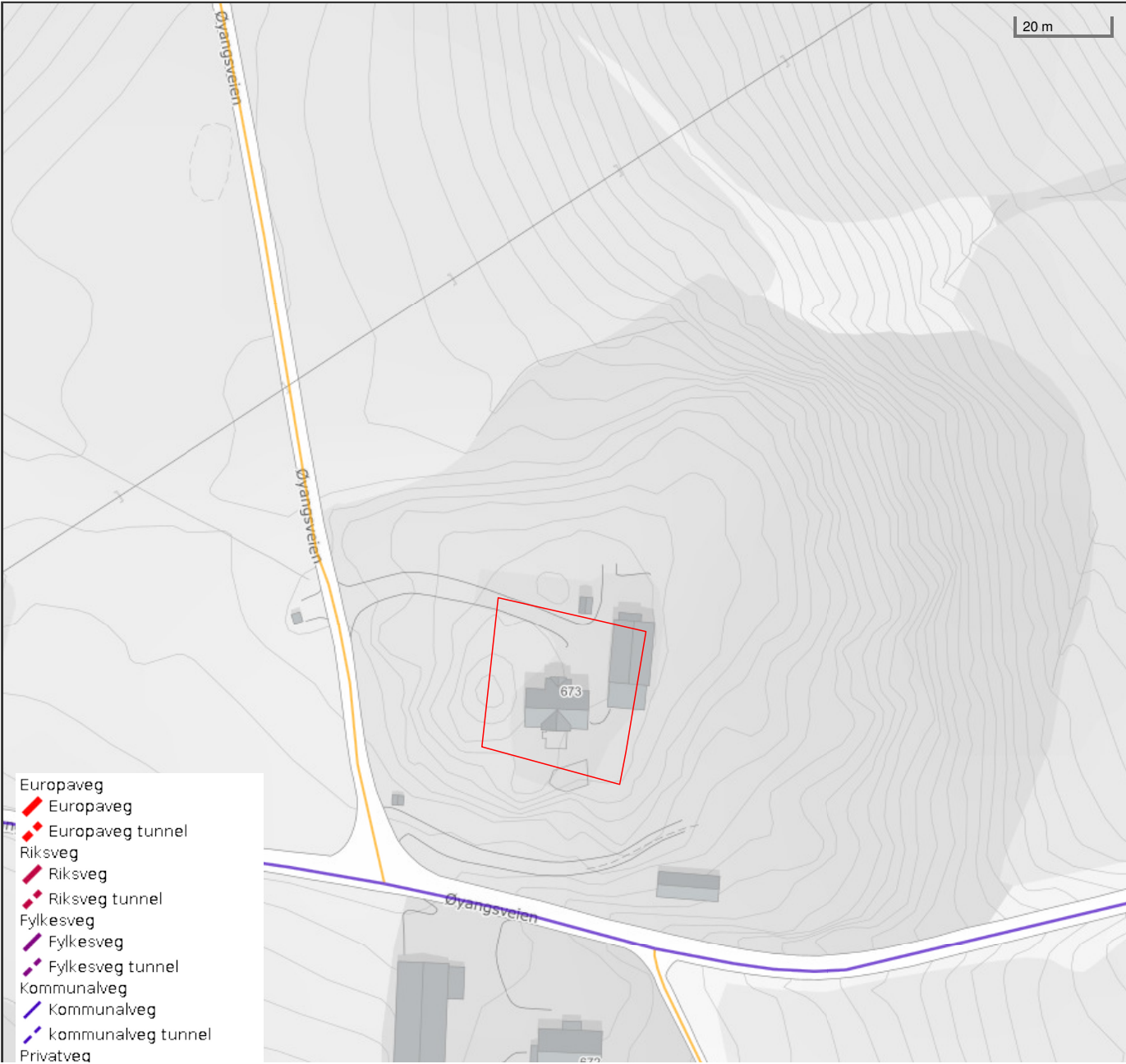
Grunnflate: 77m²
Bruksareal: 73.44m²

Sum:

Grunnflate: ~ 175m²
Bruksareal: ~ 310m²



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 794/19//





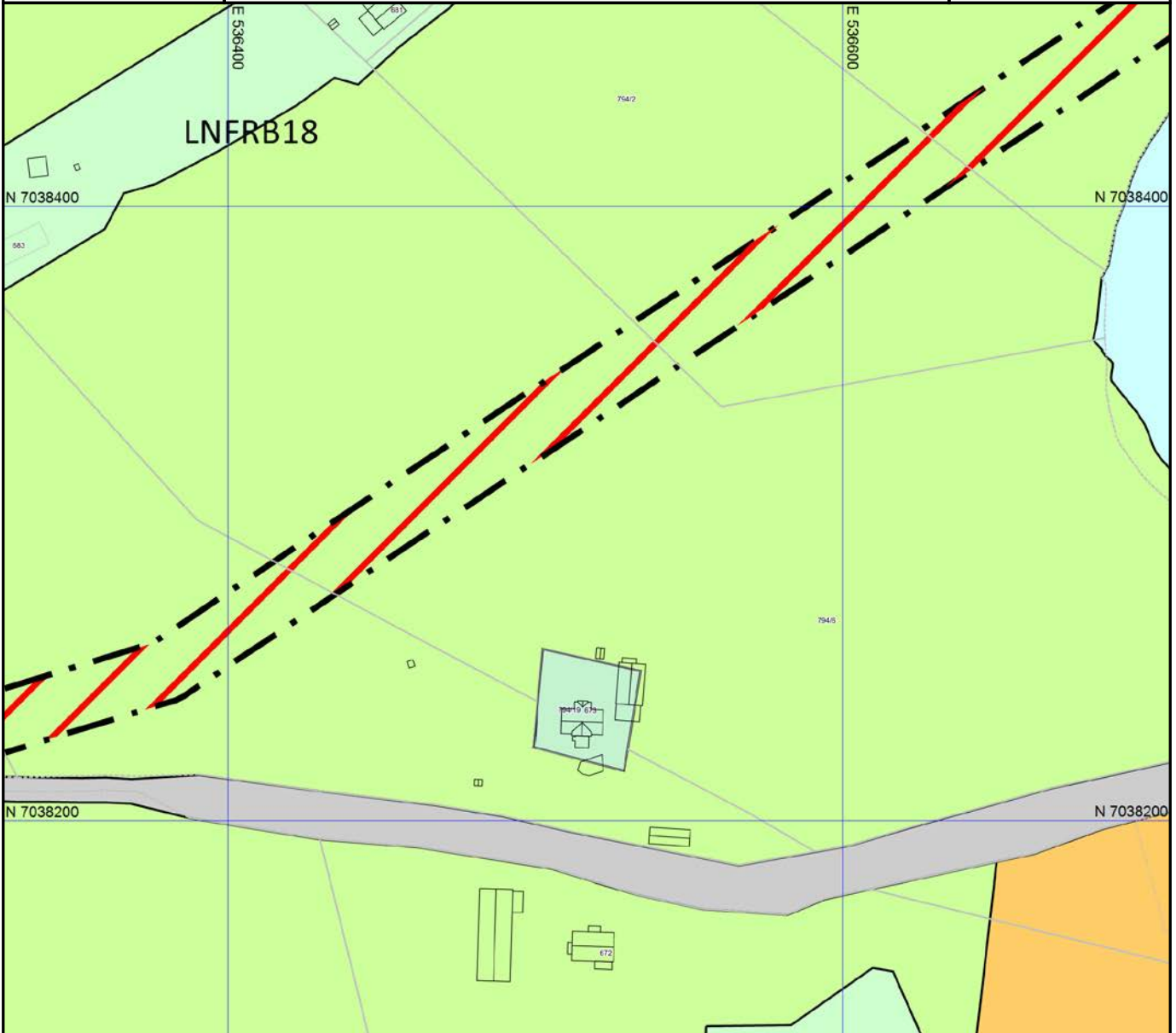
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 794/19
Adresse: Øyangsveien 673
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Fritidsbebyggelse - næværende
 -  Veg - næværende
 -  LNFR-areal - næværende
 -  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - næværende
 -  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - næværende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Påskrift områdenavn



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 23.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	794	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	11735641	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	15837543	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øyangsveien 673, 7316 LENSVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Konvertert ildsted		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.01.2018	Tilsyn	12.10.2020	Feiing

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 11735760.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 794/19//



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 019,50 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7038236,33	Øst	536516,04	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	7038255,93	536502,27	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,21		
2	7038248,92	536534,15	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,64		
3	7038223,31	536529,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,96		
4	7038216,4	536528,78	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00		
5	7038223,99	536499,29	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,45		
6	7038238,79	536500,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,86		



Orkland kommune

Grunnkart

Eiendom: 794/19
Adresse: Øyangsveien 673
Dato: 23.03.2026
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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Avtale

Avtale mellom eier av Gnr 794 Bnr 6, Orkland kommune (Heretter kalt eier A) og eier av Gnr 794 Bnr 19, Orkland kommune (Heretter kalt eier B)

Det er konstatert at en del av garasjen som tilhører Eier B står delvis over eiendomsgrensen og inn på Eier A sin eiendom, som vist på kartskisse.

Partene ønsker med denne avtalen å formalisere en varig bruksrett for garasjens nåværende plassering for å unngå tvister. Det er i tillegg behov for veirett over eier A sin eiendom for adkomst til Eier B sin eiendom.

Eier A gir herved Eier B en varig og vederlagsfri bruksrett for den delen av garasjen som står inn på Eier A sin eiendom, slik den står på avtaletidspunktet. Retten gjelder så lenge garasjen står. Dersom garasjen blir fjernet, bortfaller bruksretten uten ytterligere varsel.

Veirett:

Eier A gir herved Eier B en varig og vederlagsfri veirett over Eier A sin eiendom for adkomst til Eier B sin eiendom. Veiretten skal følge den etablerte kjøreveien som vist på vedlagte kartskisse. Dersom traseen senere må justeres av praktiske hensyn, skal dette skje i samråd mellom partene. For veiretten, står Eier B for ordinært vedlikehold av kjøreveien som følger av sin bruk.

Varighet:

Avtalen gjelder så lenge garasjen står og/eller veiretten er nødvendig for adkomst til Eier B sin eiendom.

Lensvik 30/3-26

KRBjørnstad

Knut Rune Bjørnstad

Nåværende eier av Gnr 794 Bnr 6

Lensvik 30/3-26

Jim Einar Meland

Jim Einar Meland

Nåværende eier av Gnr 794 Bnr 19

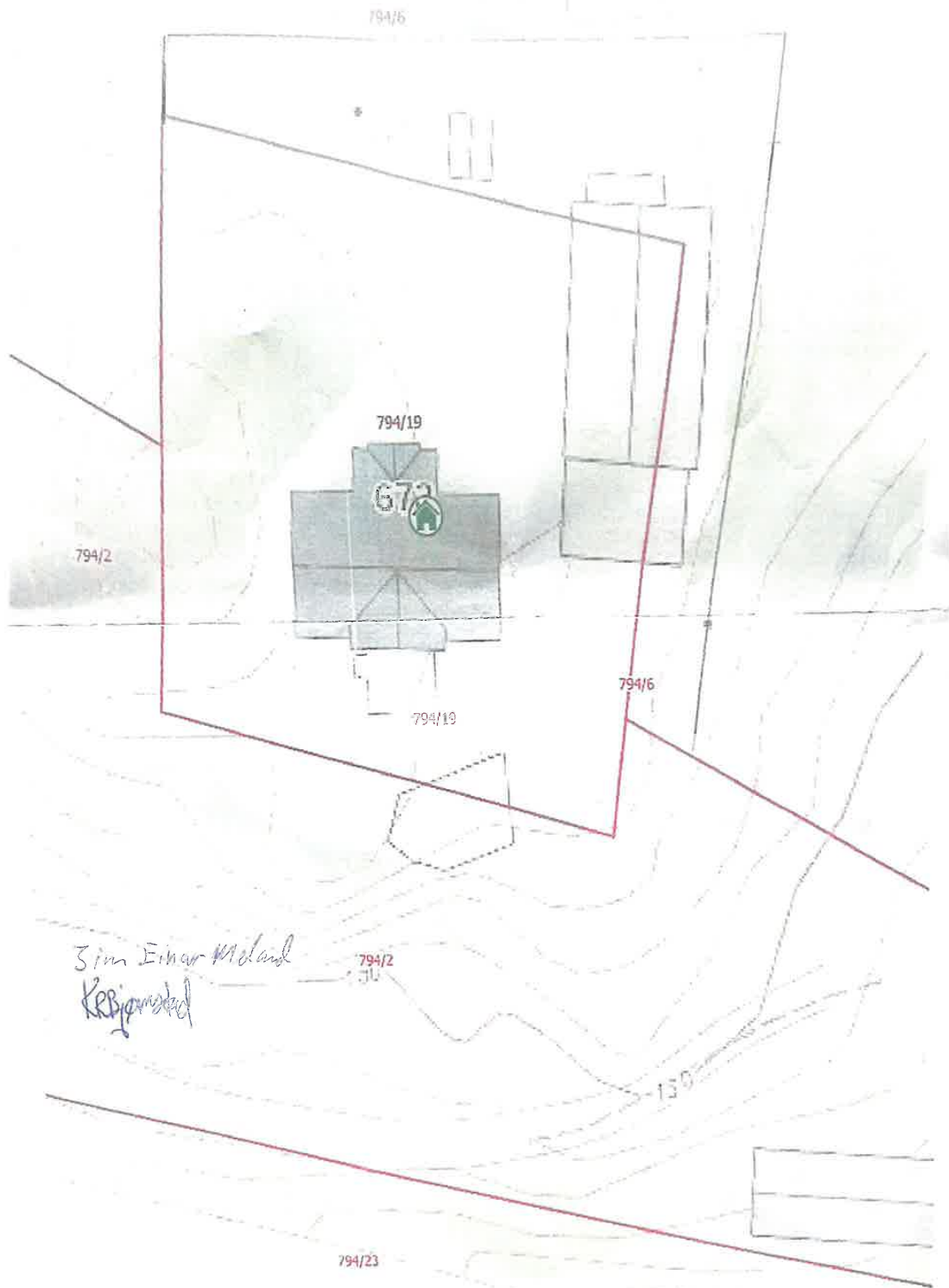
Undertegnede vitner bekrefter at overnevnte personer egenhendig har underskrevet dette dokumentet og at de alle er over 18 år.

Lensvik 30/3-26

Sander Meland

Lensvik 30/8-26

Anders Indegard



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

Egenerklæring sædte jordstyres

Returneres til:

TINGLYST Skjøte¹⁾
22 FEB. 2000

ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE 885
DAGBOKNR:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1622 AGDENES	94	19		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets	
<input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd	
Bruk av grunn	
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig	
<input checked="" type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 1000,-	Utlyst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 1000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
15.1.068	KNUT RUNE BJØRNSTAD	1/1
 Doknr: 885 Tinglyst: 22.02.2000 Emb: 064 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge Ideell andel
14.0663	JIM FINAR MELAND	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/2
17.0865	SIRI INDERGÅRD	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
INNEHAYER AV EIENDOMMEN GNR 94 BNR 19 HAR ADKOMSTRETT TIL SIN EIENDOM VIA PRIVAT VEI PÅ GNR 94 BNR 6, NED TIL ANDELSVEI OG VIDERE TIL KOMMUNEVEI.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

KJØPER, JIM EINAR MELAND OG SIRI INDERGÅRD HAR
 BETALT KR 1000,- I KJØPESUM TIL KNUT RUNE BJØRNSTAD

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .	
Sted, dato Lensvik 18/2-00	
Kjøpers/erverters underskrift Jim Einar Meland Siri Indergård	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver JIM EINAR MELAND SIRI INDERGÅRD

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Lensvik 18/2-00	
Utsteders underskrift ⁷⁾ Knut Rune Bjørnstad	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver KNUT RUNE BJØRNSTAD
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Roald Tangvik Sverre Roger Meland	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ROALD TANGVIK SVENN ROGER MELAND
Adresse 7316 LENSVIK	
2. vitneunderskrift Gorill Elisabeth Wjønestrø	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver GØRILL ELISABETH WJØNESTRØ
Adresse 7316 Lensvik	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	---

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

163

DAGBUK NR.	DAGBUK FORT
7925	84
07925	13.12.84
GRKOD SØRENSKRIVEREMBETE	

ERKLÆRING

Undertegnede grunneiere til Fjeringen,

John J. Landrø (g.nr. 91 bnr. 3, g.nr. 92 bnr. 14, ~~g.nr. 95 bnr. 36~~), Jens D. Singstad (gnr. 92 bnr. 9), Ernst Singstad (gnr. 92 bnr. 5, gnr. 93 bnr. 3, gnr. 84 bnr. 8), Bjarne Landrø (gnr. 92 bnr. 10), Jens G. Singstad (gnr. 92 bnr. 11, gnr. 92 bnr. 17, gnr. ~~85 bnr. 1~~, gnr. 103 bnr. 18), Jens Landrø (gnr. 92 bnr. 7 + 13), Knut N. Singstad (gnr. 92 bnr. 8, gnr. 94 bnr. 1), Odd Storlér (gnr. 92 bnr. 1 + 2), Ida Singstad (gnr. 92 bnr. 12), Marie Mjønestrø (gnr. 94 bnr. 2 + 4), Knut Bjørnstad (gnr. 94 bnr. 6), Erling Selnes (gnr. 94 bnr. 3, gnr. 94 bnr. 5, gnr. 94 bnr. 8),

samtykker herved i at Sigmund Meland, Oddvar Indergård, Jan Roger Selbekk og Jon G. Selbekk i tider det er nødvendig får ta vatn i rørledning fra Fjeringen og over til Utnesvatnet, som er vannkilde til et klekkeri av laks og ørret ved sjøen.

Denne erklæring kan tinglyses på nevnte eiendommer.

Agdenes, 11/12 1984

John J. Landrø

John J. Landrø

Jens D. Singstad

Jens D. Singstad

Ernst Singstad

Ernst Singstad

Bjarne Landrø
Bjarne Landrø Marie Ofstad
Landrø

Bjarne Landrø Marie Ofstad
Landrø

Jens G. Singstad

Jens G. Singstad

Jens Landrø
Jens Landrø Gunnar Landrø

Jens Landrø Gunnar Landrø

Knut N. Singstad

Knut N. Singstad

Odd A. Storlér

Odd Storlér

164

TRUKKELAG PÅ ANSØG
0502 1 1984
Ida Singstad
Ida Singstad

Marie Mjønestrø
Marie Mjønestrø

Knut Bjørnstad
Knut Bjørnstad

Erling Selnes
Erling Selnes

2000
JOENS NORMAL 2



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

Strekkode:



Doknr: 3391 Tinglyst: 10.06.1991 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenskapklæring sendt jordstyret

TINGLYST

10 JUNI 1991

S K J Ø T E

ORKDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 3391

Undertegnede Knut Bjørnstad f.nr. 200124 [redacted] og ektefelle
Reidun Bjørnstad f.nr. 170822 [redacted] skjøter og overdrar med
dette sin eiendom

BJØRNSTAD gnr. 94 bnr. 6

beliggende i Agdenes kommune, med alle tilhørende rettigheter og
herligheter samt påhvilende forpliktelser til vår sønn

Knut Rune Bjørnstad f.nr. 151068 [redacted]

1. Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.
2. For tinglysning settes eiendommens verdi til kr. 128.600,-
som er 2 ganger ligningstakst.
3. I tillegg til den avtalte kjøpesum forbeholder selger seg
følgende vederlagsfrie kårtytelse så lenge de lever:

a: Naturalier. Ved til husbehov, årlig verdi kr 1.900,-.

Denne retten skal ha pant etter de lån som kjøper måtte oppta
med pant i den faste eiendommen.

4. Kjøperen overtar eiendommen pr. 1. januar 1991.
5. Kjøperen bærer alle omkostninger med overdragelsen.

Lensvik, den 1. juni 1991

Reidun Bjørnstad
Reidun Bjørnstad

Knut Bjørnstad
Knut Bjørnstad

I egenskap av kjøper godtar jeg herved skjøtets bestemmelser som
er bindende for meg.

Knut Rune Bjørnstad
Knut Rune Bjørnstad

Undertegnede vitner bekrefter herved at overnevnte personer er
over 18 år og egenhendig har underskrevet dette skjøtet i vårt
nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Ingeborg E. Landrup
Vitne

Anders Landrup
Vitne



Adresse

Øyangsveien 673, 7316 LENSVIK

Dato for energimerking

01.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277245

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15837543

Gårdsnummer

794

Bruksnummer

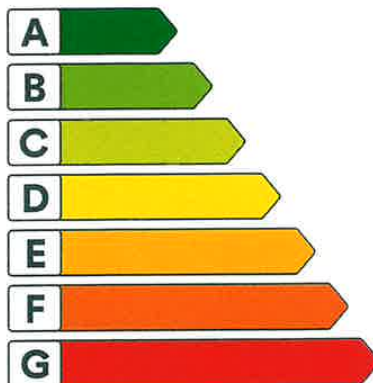
19

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

2002

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

236,0 m²

Oppvarmet bruksareal

220,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

138,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

152,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 657 kWh



Øyangsveien 673, 7316 LENSVIK



Detaljering

Bygningsform

Nei

Vindu

Nei

Takkonstruksjon

Nei

Energibruk

Nei

Solceller

Nei

Vegger

Nei

Gulv

Nei

Ytterdører

Nei

Lekkasjetall

Nei



Øyangsveien 673, 7316 LENSVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmeelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



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

Øyangsveien 673

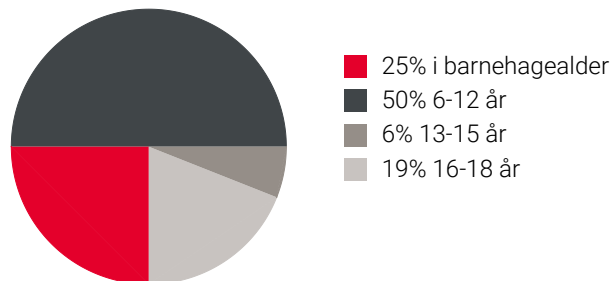
Offentlig transport

🚶 Lensvik skole Linje 421	7 min 🚶 6.5 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 34 min 🚶
✈️ Ørland lufthavn	1 t 36 min 🚶

Skoler

Lensvik skole (1-10 kl.) 171 elever, 11 klasser	8 min 🚶 6.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	37 min 🚶 39.7 km
Meldal videregående skole 300 elever	57 min 🚶 61.8 km

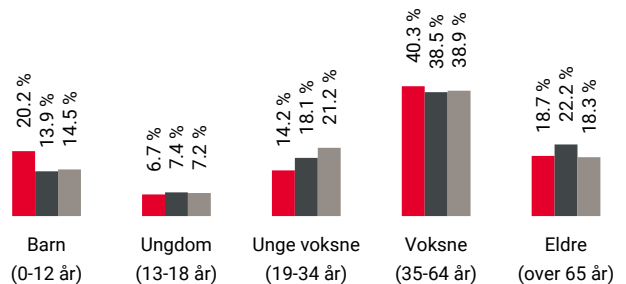
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område

🔴 Grunnkrets: Singstad
🟤 Kommune: Orkland
🟡 Norge

Personer

136
18 502
5 425 412

Husholdninger

68
9 108
2 654 586

Barnehager

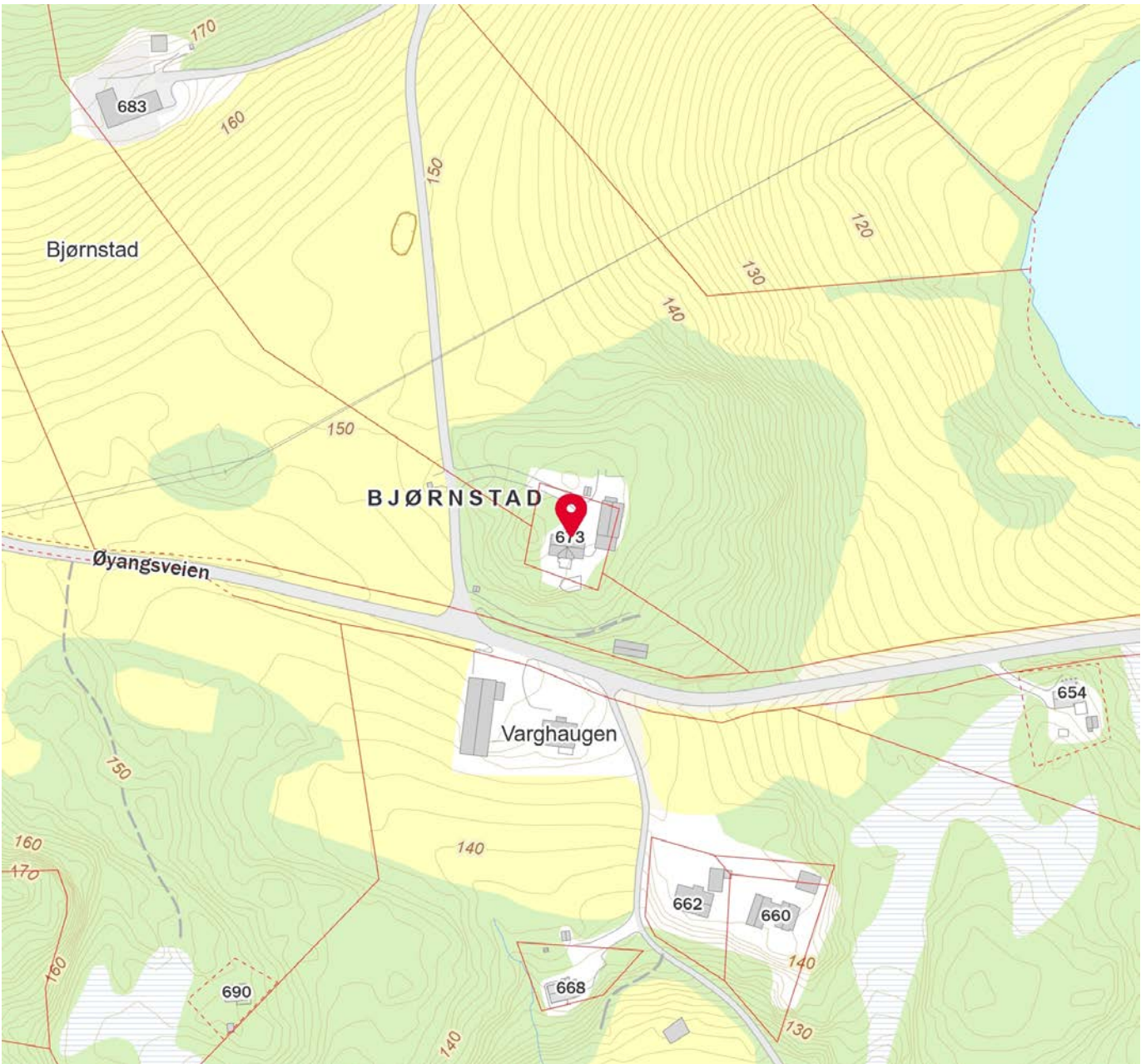
Lensvik barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 🚶 6.5 km
Mølnbukt barnehage (1-5 år) 9 barn	23 min 🚶 25.3 km

Dagligvare

Coop Prix Lensvik Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 6.7 km
Joker Selva Post i butikk	21 min 🚶 23.1 km

Sport

⚽ Åsmyra stadion Fotball	6 min 🚶 5.9 km
⚽ Lensvik sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚶 6.5 km



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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



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: Øyangsveien 673
7316 LENSVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne RyggTelefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@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