



aktiv.

Rosenvikveien 12, 7300 ORKANGER

Orkanger: Stor og innholdsrik familiebolig med svært sentral beliggenhet. Garasje. Pent opparbeidet tomt.



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 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Årlig festeavgift: Kr 15 186,-
Selger: Gunnar Hammer

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 233/233 kvm
Tomtstr.: 774.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1702250189

Velkommen til Rosenvikveien 12!

Rosenvikveien er tilnærmet "midt i smørøyet", ei gate som er tilbaketrukket, men likevel tett på sentrum. Her har man umiddelbar nærhet til alle fasiliteter småbyen har å oppdrive. Kort gange til skolene på Orkanger, og til Idrettsparken, klatrehall, badeanlegg m.m.

Boligen er fra tidlig 1960-tallet og er tilbygget flere ganger. Fremstår i dag som en stor og innholdsrik familiebolig med spennende planløsning.

1. etg: Yttergang, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, spisestue og kjøkken. Fra spisestua er det trapp ned til hovedstua, som er på et halvplan. Her er god takhøyde og direkte utgang til hagen. Store vindusflater sikrer godt med lysinnslipp.

Underetasje: Hobbyrom benyttet som stue, gang, wc, bad, 3 boder. Garasje.

Steinlagt gårdplass og overbygd uteplass. Pent opparbeidet hage.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	33
Tilstandsrapport	35
Festekontrakt	60
Kommunal info	64
Energiattest	94
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 233 m²

BRA totalt: 233 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m²

1. etasje

BRA-i: 161 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

"Det bemerkes at deler av kjeller har takhøyde under 190 cm og er ikke medregnet i arealbergningene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Hobbyrom i kjeller er innredet kjellerstue."

Garasjen er 30 kvm.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

774.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og pent opparbeidet tomt.

I festekontrakt står det at tomten er ca. 858 kvm og av det er ca. 78 kvm veggrunn. Om man trekker fra veggrunn gir dette ca. samme areal som er å se av kommunens kart (774,60 kvm).

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.

Årlig festeavgift

Kr 15 186

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 150 år, gjeldende fra og med 1972.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Sist regulert i 2024. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke opplyst beløp for ev. innløsning av feste.

Beliggenhet

De nærmest sammenvokste tettstedene Orkanger/Evjen/Fannrem, med til sammen ca. 7000 innbyggere, er tidligere Sør-Trøndelags nest største tettsted. Orkanger fikk i 2014 bystatus. Orkland kommune har ca. 18 000-19 000 innbyggere og et stort tilbud av aktiviteter for kommunens innbyggere. Her nevnes klatrehall, skisenter i Knyken og Ulvåsen, flotte fotballanlegg, idrettshall på Orkanger, svømmehall, kino, restauranter, badestrender og turløyper, ballbinge m.m. I tillegg ble kommunens største satsning noensinne, Folkehelsesenteret, ferdigstilt i 2020

Fra Orkanger er det ca. 30 min. kjøring til Trondheim. Mange av kommunens innbyggere pendler til Trondheim. Orkdal en av de ledende industrikommuner i Midt-Norge, og har bredt utvalg av jobbmuligheter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager på Orkanger, begge i gangavstand fra eiendommen.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole som ligger få hundre meter fra eiendommen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser fra Orkanger, med bl.a. flere busstopp langs Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

"Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Renner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og teglsteinsmur på stue.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-taksstoler over kjøkken.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977, 1982, 1990.

Det er skiftet ett vindu på soverom i 2017. (tg1)

Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.

Terrassen er anlagt på bakken og belagt med skiferstein."

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Orkla VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

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

Ja

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

Alt nytt

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere?

Ja

Tilbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Tilbygg

Innhold

Inneholder:

1. etg: Yttergang, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, spisestue og kjøkken. Fra spisestua er det trapp ned til hovedstua, som er på et halvplan. Her er god takhøyde og direkte utgang til hagen. Store vindusflater sikrer godt med lysinnslipp.

Underetasje: Hobbyrom benyttet som stue, gang, wc, bad, 3 boder.
Garasje.

NB! Rom i kjeller som er benyttet som stue er tegnet inn og godkjent som hobbyrom.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

"Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 mursteinspiper. Kun den ene er i bruk.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har baderomsplater.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25. 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.
(yttervegg). det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ikke foretatt da rommet er mindre enn 5 år. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Avgrenset dusjnische med egen sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, innebygd badekar og dusjvegger/hjørne.
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.

Kjøkkenet har flis på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom i kjeller har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det wc og servant.
Ventil i himling.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad 1. etasje og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår
Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget kjøkken og stue har støpt plate på mark.
Terrenget er flatt
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger."

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 > Taktekking
- Utvendig > Taktekking - 2
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:
INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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 tomt og i garasje.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Eier opplyser at det er varme i gulv på kjøkken, bad, yttergang, vaskerom.

Varmepumpe stue underetasje. Her er det åpent opp mot hovedstuen, så man får

varmen også der.

Det er vedovn/peis på hovedstua. Eldre kamin i underetasjen, men eier opplyser at denne ikke har vært brukt og at pipa er blendet av.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 17 640,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt 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.

I tillegg betales det for 2025 kr. 5563,- til ReMidt for renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 1 086 447,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 345 789,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 1, festenummer 31 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:

5059/5/1/31:

03.03.1972 - Dokumentnr: 1180 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 150 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 601

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest i 1962. Denne er vedlagt i salgsoppgaven. Der står det at bod og kjeller må gjøres ferdig innvendig.

Det er også gitt ferdigattest i 2003. Denne gjelder rehabilitering av pipe, med bruk av skorsteinsforing med fleksible stålrør.

Det er mottatt tegninger fra kommunen fra 1978-82 som viser tilbygget stue, tegninger fra 1990 tilbygg kjøkken. På tilbyggene er det ikke ferdigattest, men de var oppført før 1998 (se info under).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.01.1962.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal.

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser til reg.plan for Orkanger, østre del, er vedlagt i prospektet.

Iht. kommuneplankart er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I arealdel står det at sentrum øst er krav om samla regulering av hele området øst for Rimiveien. Minimum 9 meter, maksimum 12 meter gesmis/mønehøyde.

Kontakt megler for å få oversende kommuneplanens areadel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

125 100 (Omkostninger totalt)

141 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 091 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4990,- og visninger kr 1990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg samt tilretteleggingsgebyr og markedsføringspakke. Alle beløp er inkl. mva.

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

06.02.26







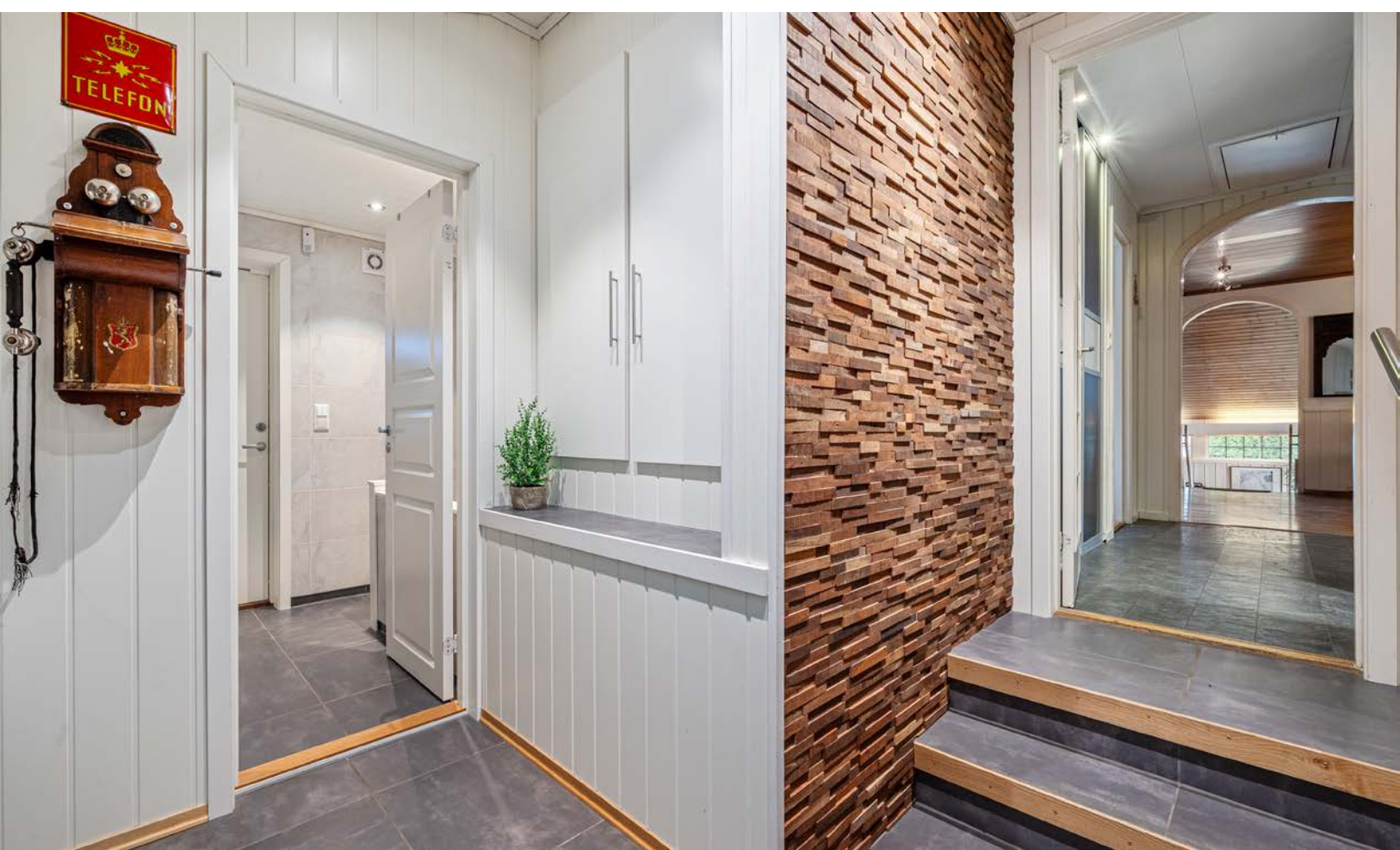




























Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rosenvikveien 12, 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 5, bnr. 1, fnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 18900-1641

Referansenummer: CF1837

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning samt teglstein. 2-lags vinduer og metallplater som takteking. Det bemerkes at enkelte bygningsselementer er i ferd med å nå / har nådd forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og teglsteinsmur på stue.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-taksstoler over kjøkken..

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977, 1982, 1990.

Det er skiftet ett vindu på soverom i 2017. (tg1)

Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.

Terrassen er anlagt på bakken og belagt med skiferstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har 2 mursteinspiper. Kun den ene er i bruk.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har baderomsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25.

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. (yttervegg). det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ikke foretatt da rommet er mindre enn 5 år. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Avgrenset dusjnise med egen sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, innebygd badekar og dusjvegger/hjørne.

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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har flis på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad 1. etasje og kjøkken..

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget kjøkken og stue har støpt plate på mark.

Terrenget er flatt

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

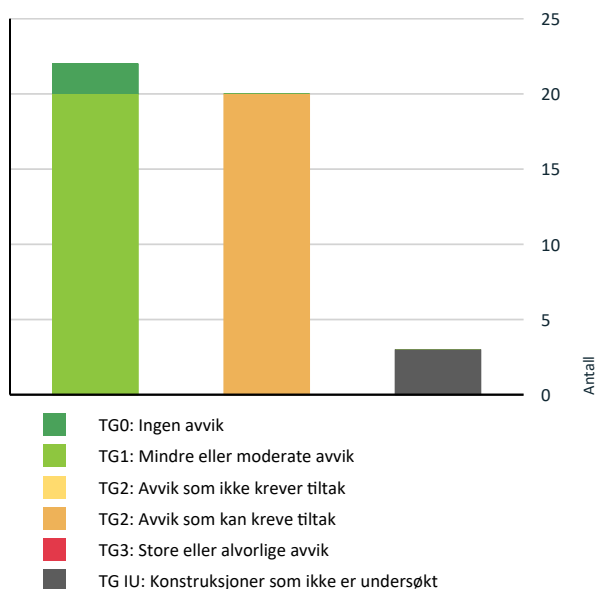
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hobbyrom i kjeller er innredet kjellerstue.

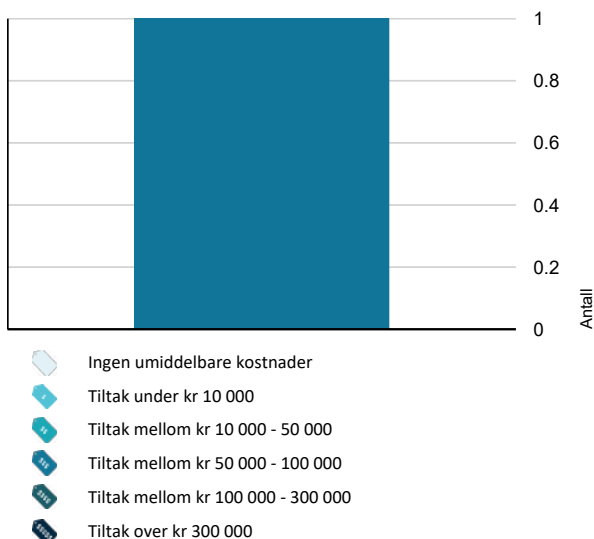
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ! 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](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Stue
1990	Tilbygg	Kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres rustdannelse

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein på tilbygg over kjøkken. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Renner har stedvis bulker / aldersmessig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og teglsteinsmur på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekninger i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-taksstoler over kjøkken..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis fuktskjolder i undertak, men det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977, 1982, 1990. Det er skiftet ett vindu på soverom i 2017. (tg1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

1 TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er anlagt på bakken og belagt med skiferstein.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres stedvis sprekninger i parkettgulv samt bom i flis.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper. Kun den ene er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales kontroll / godkjenning av piper og ildsteder av det lokale brann og feievesen.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegg). det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det bemerkes svakt fall i dusjsone.

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.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er mindre enn 5 år. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2011

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Avgrenset dusjnise med egen sluk.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, innebygd badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2011

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har flis på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone.

Årstall: 1990 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har flis på gulv og flis på vegger. Av utstyr er det wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra vaskerom, wc, bad og kjøkken..

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er montert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Arbeider på bad i 2022.
Etterspør samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget kjøkken og stue har støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis riss / sprekker i mur, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengen er flatt

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1962

Kommentar

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	161			161	32
Kjeller	72			72	
SUM	233				32
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, kjøkken, spise- og stue, 3 soverom, vaskerom, bad, trapperom		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bad, toalettrom, boder, trapperom		

Kommentar

Det bemerkes at deler av kjeller har takhøyde under 190 cm og er ikke medregnet i arealbergingene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hobbyrom i kjeller er innredet kjellerstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert bad i 1. etasje i 2022

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	221	12
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
5059 ORKLAND	5	1	31	0	774.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Rosenvikveien 12											
Hjemmelshaver											
Hammer Gunnar											

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningsdelen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF1837>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

Gunnar Hammer

Boligen

Rosenvikveien 12

7300 Orkanger

5059-5/1/31/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Orkla VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

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

♦ **Ja**

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

Alt nytt

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Tilbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tilbygg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Stplm. ~~kr.~~ 160,-
kass. 3/3-72.

Avskrift av/Vedlegg til: 377
Dagboknr. 1180 dbf. 3/3 1972
Orkdal sorenskriverembete

Festekontrakt

Undertegnede Bjarne Röhme, Orkanger, som eier av Röhme Övre, gnr. 5, bnr. 1 i Orkdal kommune, Sør-Trøndelag fylke, fester herved bort til distriktssjef Helge Aarseth, Trondheim, en bebygget tomt av eiendommen, stor 858 m² - jfr. målebrev av 27/6-1961, ført inn i dagboken ved Orkdal sorenskriverembete som nr. 1477 den 29/6-1961.

Tomta ligger på østre side av Rosenvikveien. Det festede areal innbefatter gategrunn med 78 m², idet tomtegrensen mot vest faller sammen med midtlinjen av Rosenvikveien. Forøvrige grenser tomte mot parseller som er bortfestet av hovedbruket.

I festeavgift betaler festeren årlig kr.600.60, beregnet etter f.t. 5 % av tomteverdi kr.14.- pr. m², - jfr. takst av 5/2-1972 v/ Prisnemnda i Orkdal, avd. for fast eiendom. Festeavgiften erlegges ukrevet hvert års 1. juli, gjeldende for tiden 1. januar - 31. desember samme år. Ved første gangs innbetaling, 1/7-1972, blir festeavgiften å regne fra den dag kontrakten gjøres gjeldende.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som er og/eller måtte bli oppført på tomte. Hvis bygningen(e) er pantsatt til FORENEDE LIV, Livs- og Pensjonsforsikring A/S, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

Festetiden skal være 150 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningsdagen, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Festeavgiften skal kunne reguleres hvert 10. år, slik at den blir i overensstemmelse med rentenivået og tomtens verdi til enhver tid, dog skal tomteverdien ikke kunne settes lavere enn foran anført. I mangel av minnelig overenskomst kan festeavgiften fastsettes ved voldgift, etter tvistemålslovens kap. 32.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av FORENEDE LIV, Livs- og Pensjonsforsikring A/S, skal:

- Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften kunne reguleres etter rentenivået og etter endringer i beregningsgrunnlaget (tomtens verdi), regulert etter engrosprisindeksen. Regulering må kunne skje til begge sider, men ikke oftere enn hvert 10. år. Ut over dette kan avgiften ikke forhøies uten samtykke av FORENEDE LIV, Livs- og Pensjonsforsikring A/S.

2578

379

- 2 -

- d) FORENEDE LIV, Livs- og Pensjonsforsikring A/S eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de gjeldende vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid mot at eventuell skyldig festeavgift betales.

Utgifter til pristakst, stempling og tinglysning av festekontrakten og eventuelle andre omkostninger i forbindelse med denne overenskomst, bæres av festeren.

Denne kontrakt trer i kraft 1. mars 1972, og eventuelle skatter, avgifter og pålegg forøvrig, utredes og etterkommes av festeren, uten at han derfor kan fordre noen godtgjørelse eller avkortning i den årlige festeavgift. Festeren er således ansvarlig for de forpliktelser som måtte følge av gjerdelov, bygningslov og sunnhetsvedtekter til enhver tid.

Denne kontrakt er utstedt i to ~~eksemplarer~~ eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Orkanger, den 9. februar 1972.

Som grunneier:

Bj. Röhme (sign.)

Som fester:

H. Clausen

Kan tinglyses

Trondheim den 25.2.72

DEN NORSKE STATS HUSJERN

Knut H. H. H. H.

alltid fullstendig

380

F e r d i g a t t e s t .

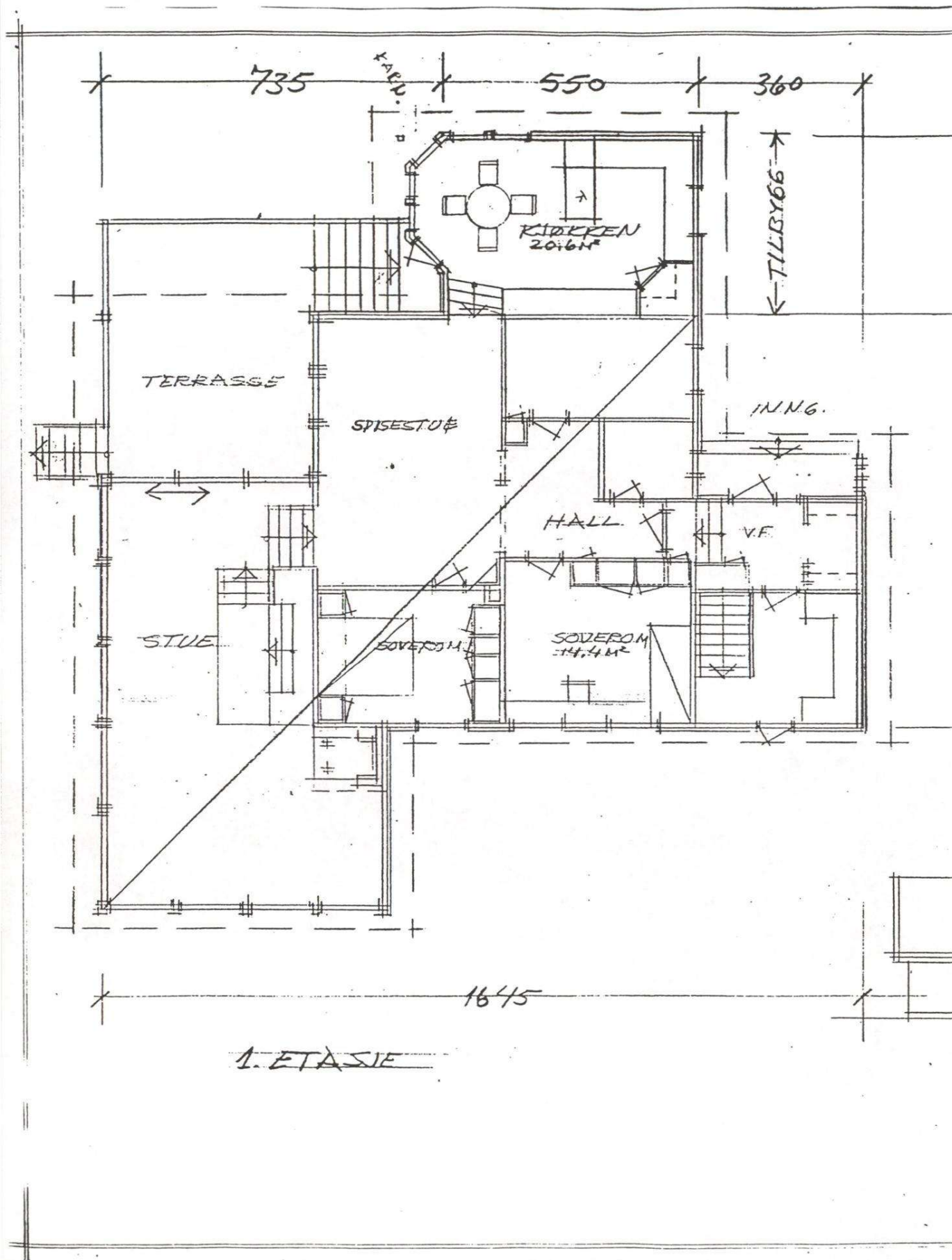
I medhold av bygningslovens § 142 ble det den 29.
januar 1962 foretatt ferdigbefaring av Olav Eilertsens nybygg i
Rosenvikveien.

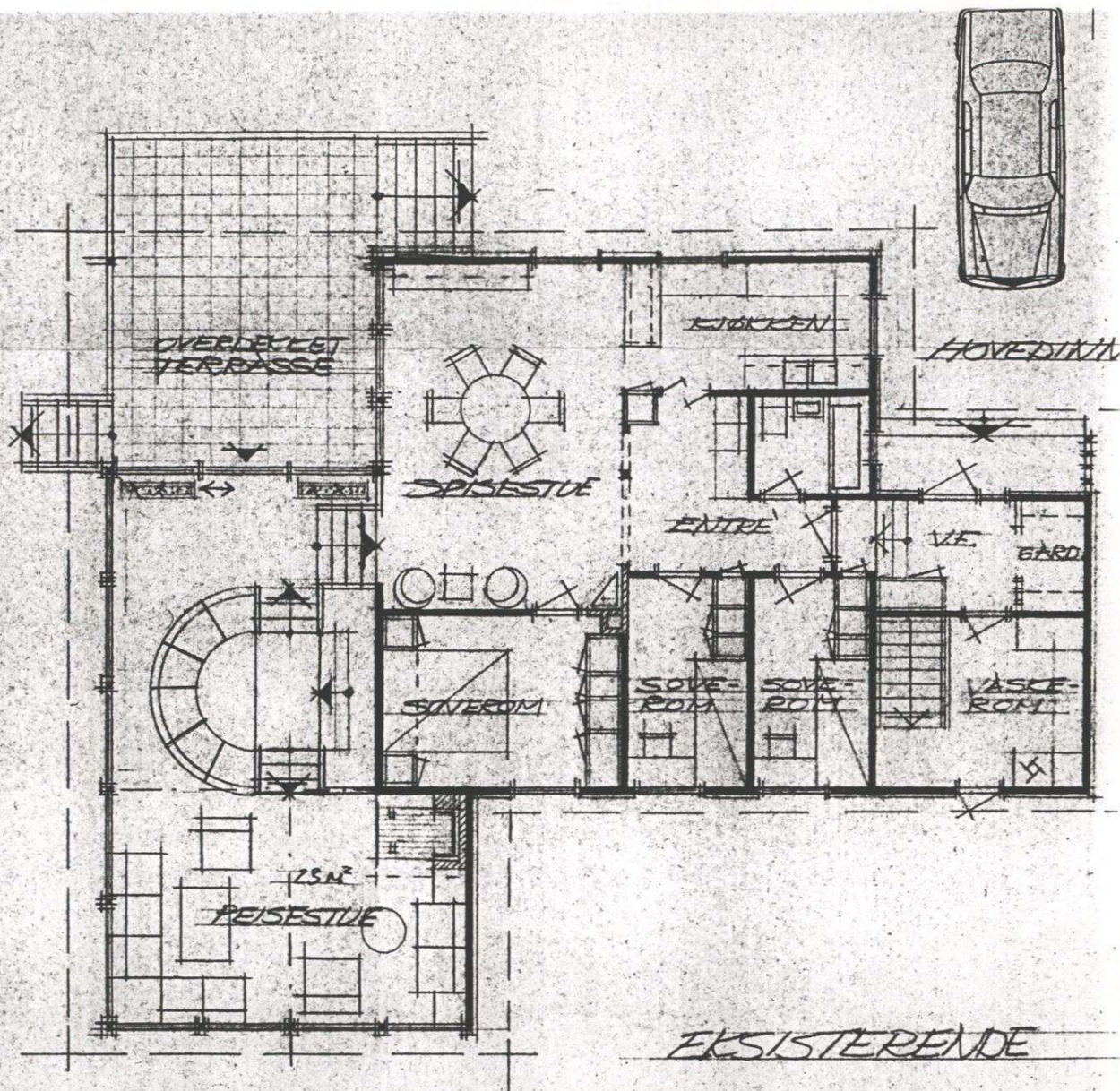
Bygget godkjennes under følgende forbehold:
Bod og kjeller må gjøres ferdig innvendig.

Orkanger, den 1. januar 1962

Rolf Nyberg

Kommune Orkdal kommune Byggesakskontoret 7300 ORKANGER		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) I:B: Byggevarer AS Postboks 9258 7424 Trondheim		Tiltakshaver (navn, adresse) Tødaas Per Arnt Rosenvikveien 121 7300 Orkanger	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Rosenvikveien 121	Gnr 5	Bnr 1	Festenr 31
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Rehabilitering av pipe, med bruk av skorsteinsforing med fleksible stålrør (type NSP/Kopex skorsteinssystem).			
Vedtak fattet av Adm. vedtak - Byggesak (Jnr. 03/00640)		Vedtak dato 11.03.03	Saksnr 030/03
Dato sluttkontroll 19.05.03	Kontrollansvarlig Ivar Hovind		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon 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 (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). Kontrollerklæring dat. 19.05.03 mottatt 26.05.03 ligger til grunn for anmodning om ferdigattest. Ferdigattest utsettes på bakgrunn i innsendte kontrollerklæring.		
ORKDAL KOMMUNE			
UNDERSKRIFT			
Sted Orkanger	Dato 27.05.2003	Stempel/underskrift Elin Talke Strømsvik	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	





71LB766ET DEL

TILBYGGET DEL

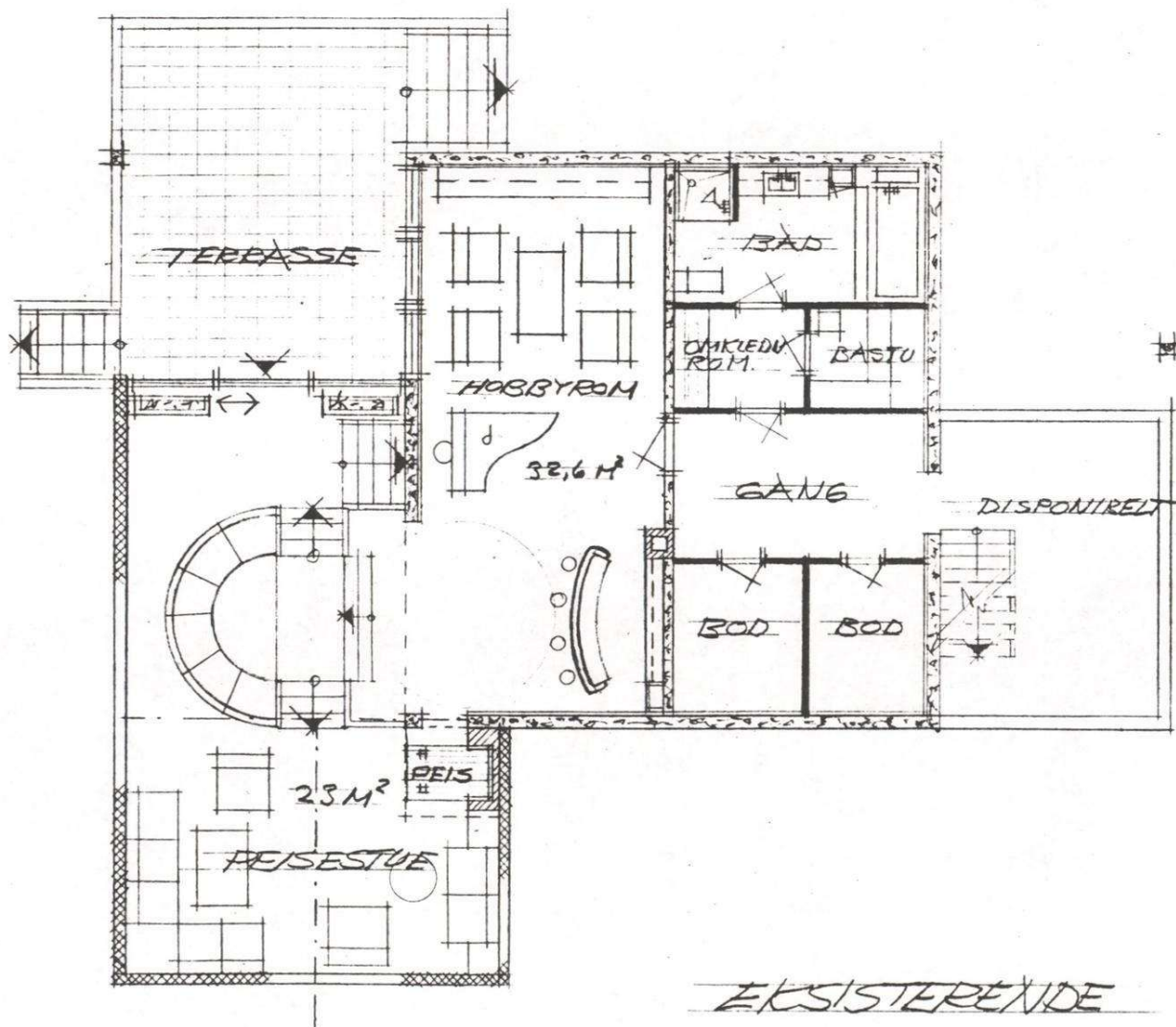
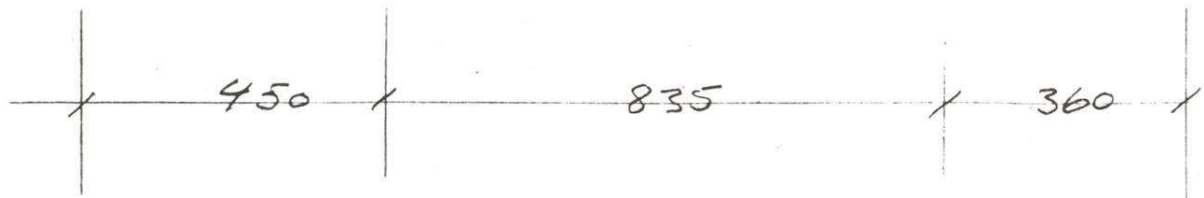
610

1035

1645

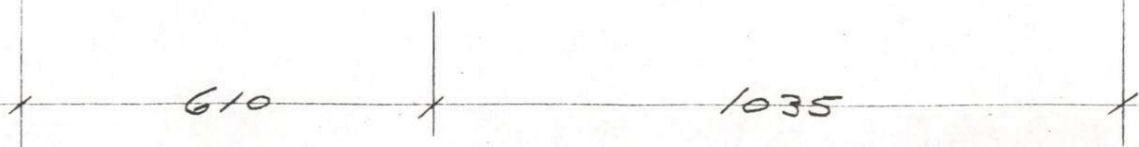
PLAN AV 1. ETÅSJE

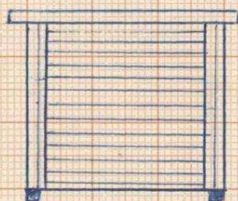
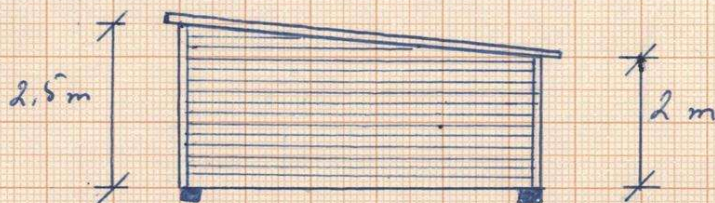
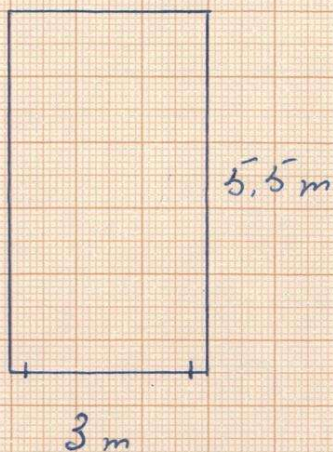
$$M = 1 : 100$$



TILBYGGET DEL

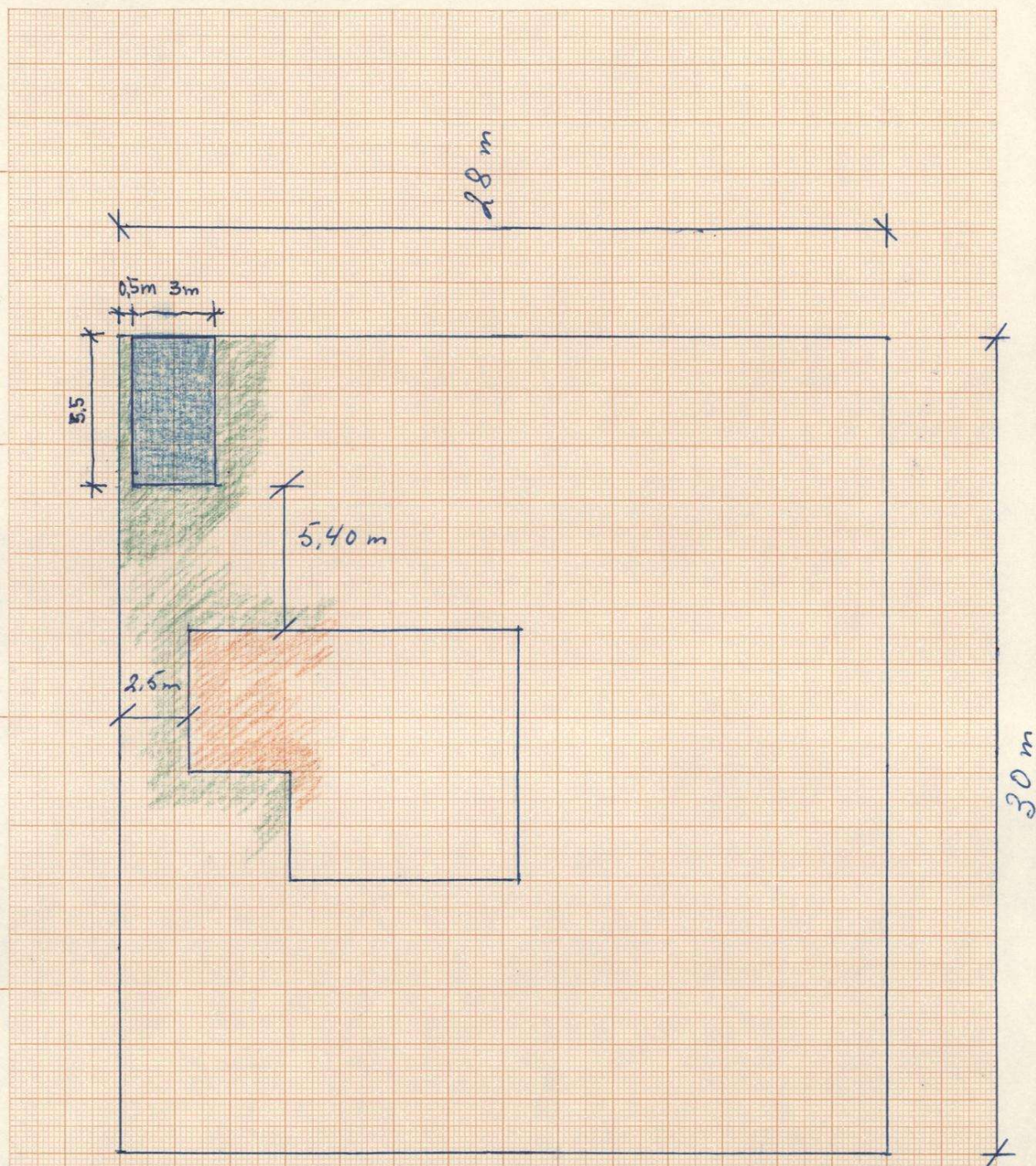
TILBYGGET DEL





ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 81/
63

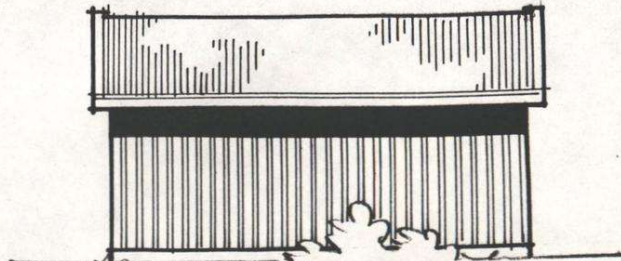
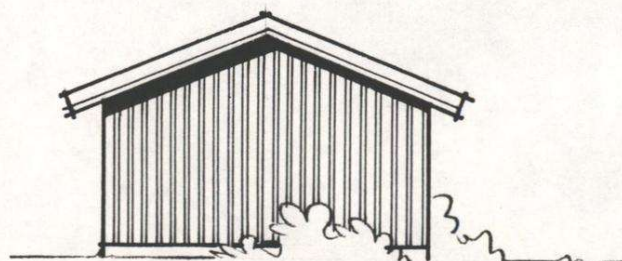
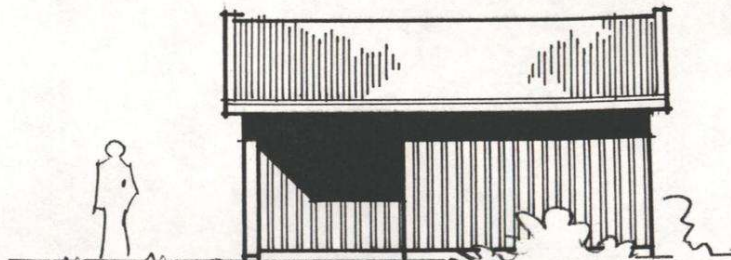
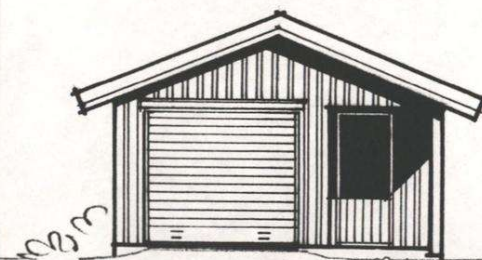
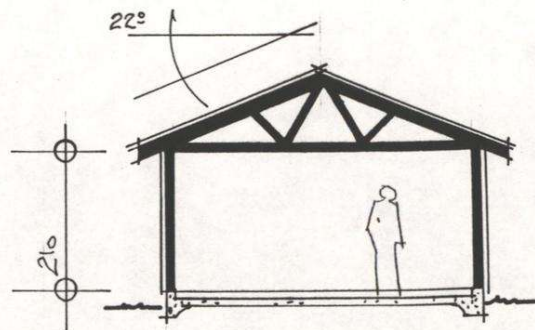
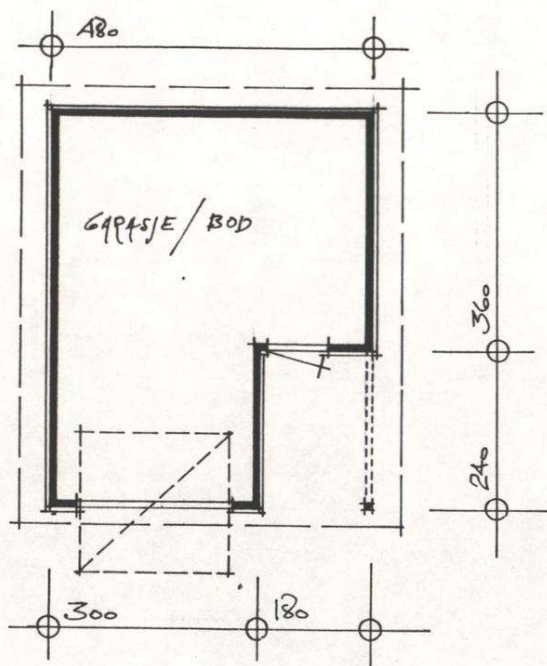
Olav Eiletsen
Rosenvikveien 5.



Håvestokke ca 1:200

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 81/63

Olav Eiletsen
Rosenvikveien 8.



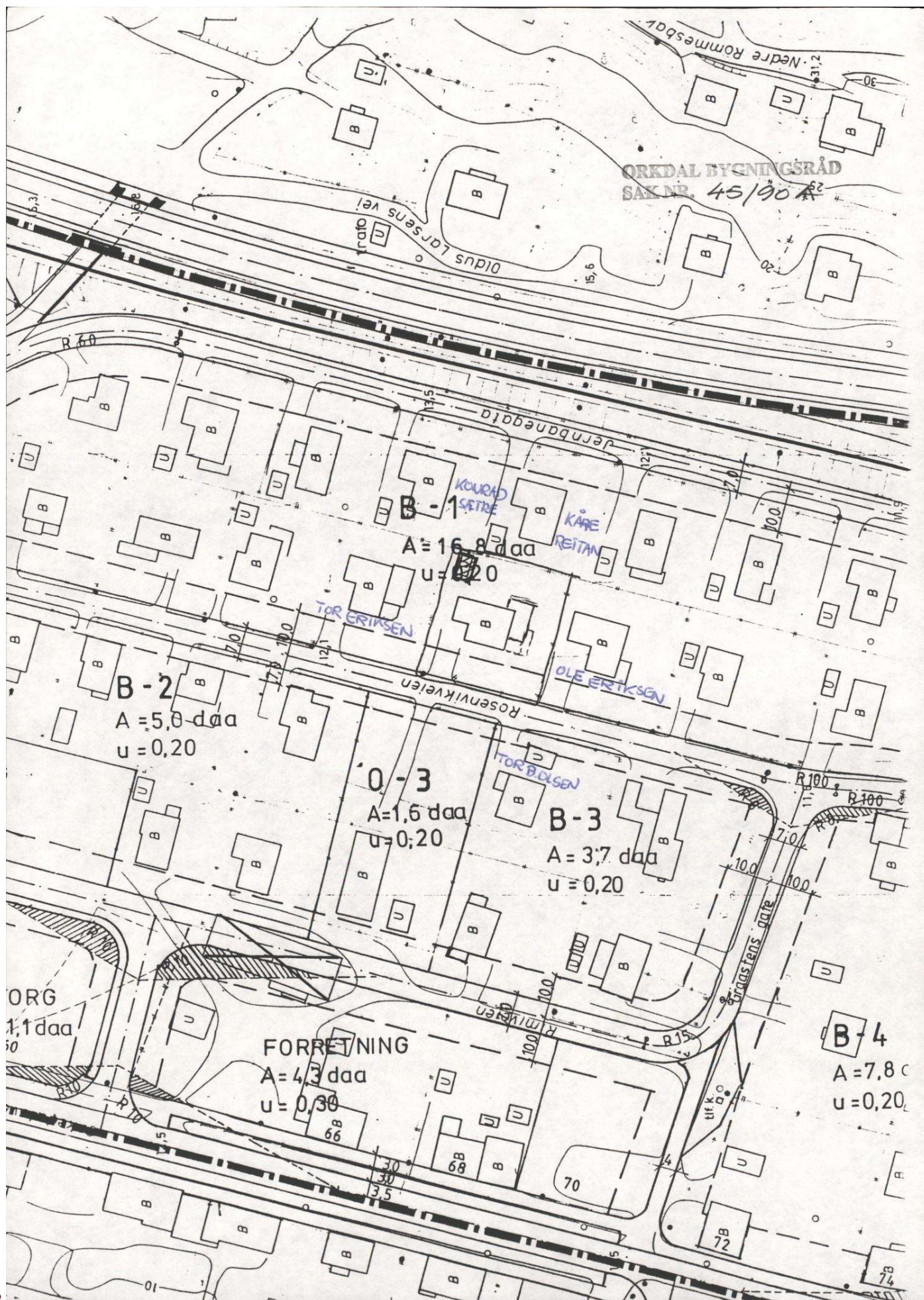
HEPP PEP ARNT TØDALS
ROSENVIKYN. 12
7300 ØRKANGER

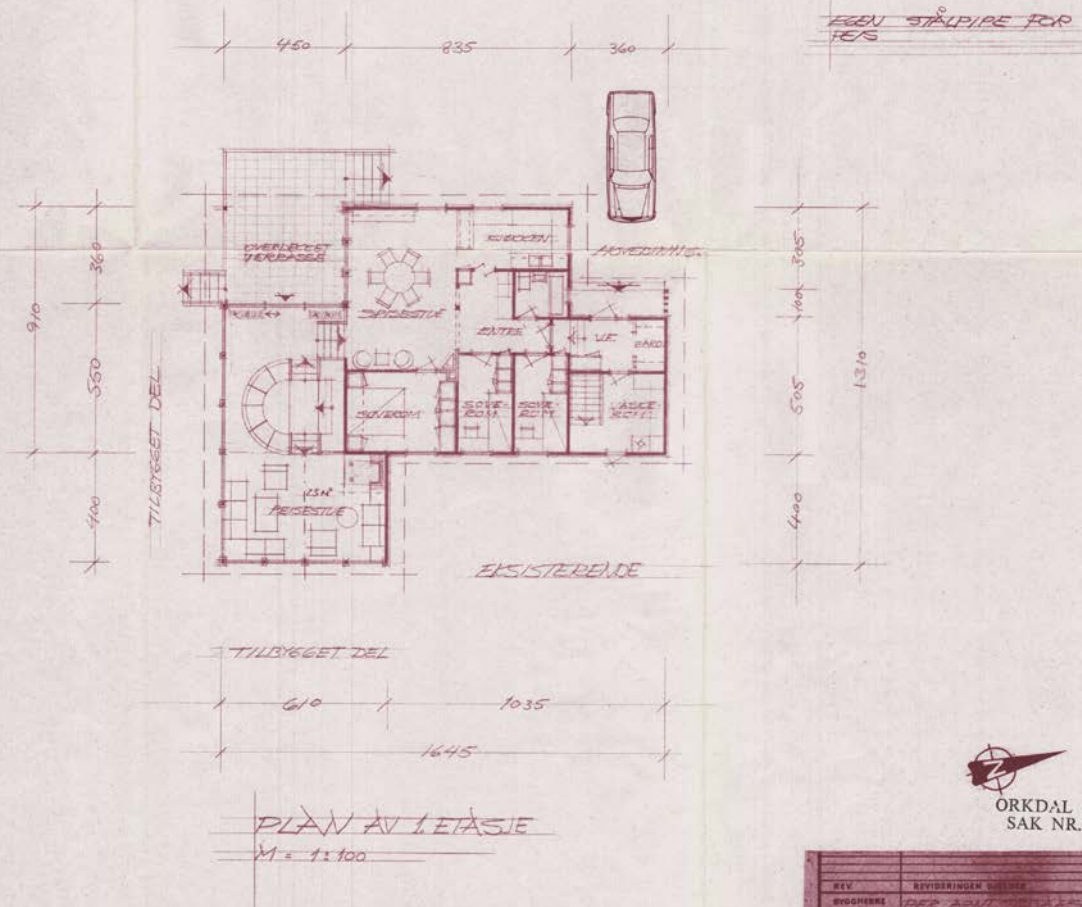
ØRKDAL BYGNINGSR
SAK NR. 45/90 A



14/3-88

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 45/90 A²



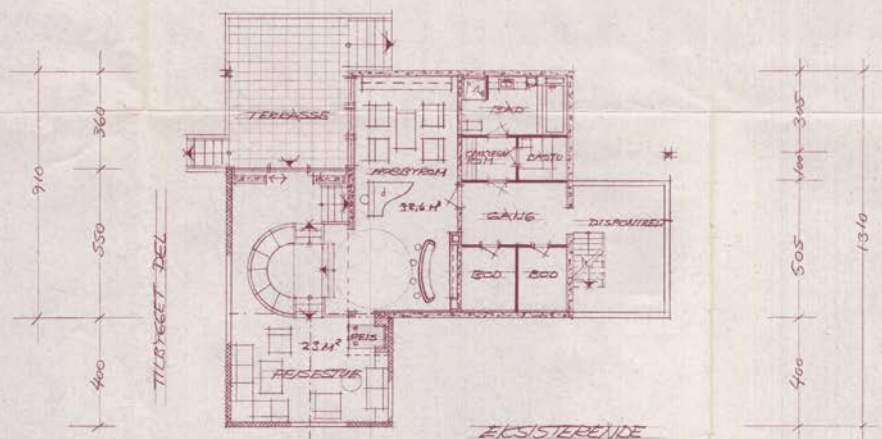


ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 128/78

REV	REVIDERINGEN GJØRTE	SIGN.	DATE
BYGGHERRE	PER ARNT TILDAAS	SIGN.	01.07.77
BYGGEPASS	OSSEWIGS B. DRØPAGER	SIGN.	01.07.77
SAR	EMILJUNG TILSTEG	SAR NR.	01.07.77
TEGN. AV	PLAN AV LÆTASJE	MÅL	1:100
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEGN. NR.	01
KARSENHAGEN 10, 1000 ORKDALEN & TIL (021) 86 818		FORMAT	

450 835 360

EGEN STÅLPIPE FOR PEIS



TILBYGGET DEL

6.10 10.35 16.45

PLAN AV KJELLER

M = 1:100

MÅL I CM GJELDER GRUNN-
MUR OG BINDINGSVERK.

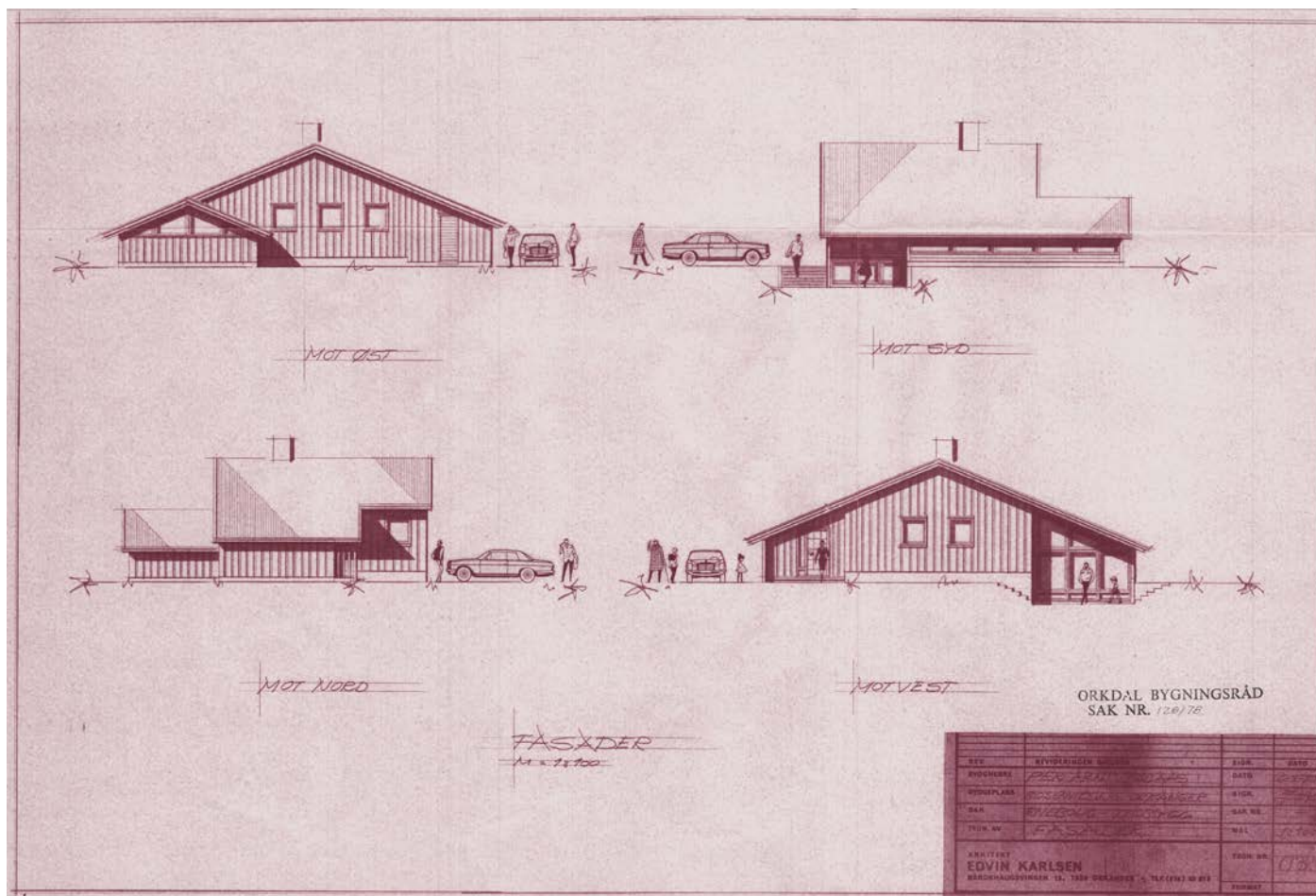
OPPHELDSPROM HAR LYSPLATE
STØRRE ENN 11. AV BYGGERIET

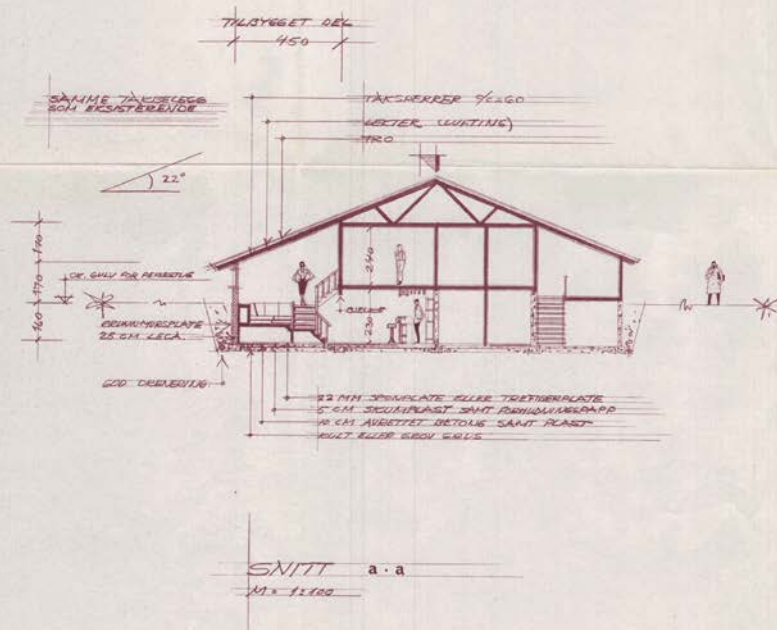
NYTT CAD LIFTES OVER TAK
NYE VINDUER FOR OVERKARNENT.



ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 128/78

REV	REVISJONER GJELDER	SIGN.	DATE
BEGJERRE	PER AENT TIDDAAS		6/8/77
BYGGELASS	ROSENVIKSYND. OPPAKER	SIGN.	7/8/77
SAK	EVINDUS-TRAPP	SAK NR.	128/78
TEGN. AV	PLAN AV KJELLER	MAL	1:100
ARKITECT		TEGN. NR.	02
EDVIN KARLSEN		FORMAT	
BARDENHUGVINGEN 13, 1250 ORKDAL - TEL. (014) 80 815			

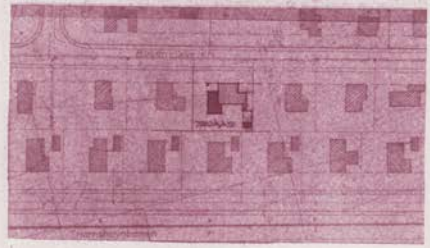




ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 126/70

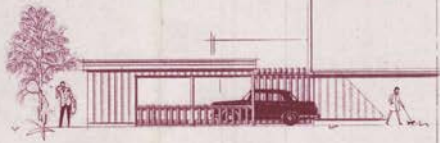
NAV	BYGNINGSRÅD	TEK	DATE
BESKRIVELSE	FEL AVET TIDDAAS	DATE	1970
BESKRIVELSE	RENOVERING AV RAMP	DATE	1970
NAV	EDVIN KARLSEN	DATE	1970
TEKST	SNITT	DATE	1970
ARKIVIST	EDVIN KARLSEN	TEK. NR.	126
ARKIVIST	EDVIN KARLSEN	TEK. NR.	126
ARKIVIST	EDVIN KARLSEN	TEK. NR.	126

ROSENVIKSV. 10, ORKANGER



SITUASJONSPLAN - UTSNITT

M = 1:5000



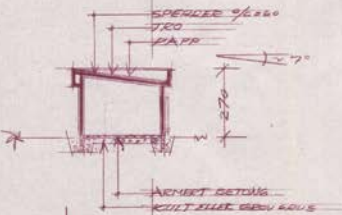
OPPRISS MOT NORD

M = 1:500



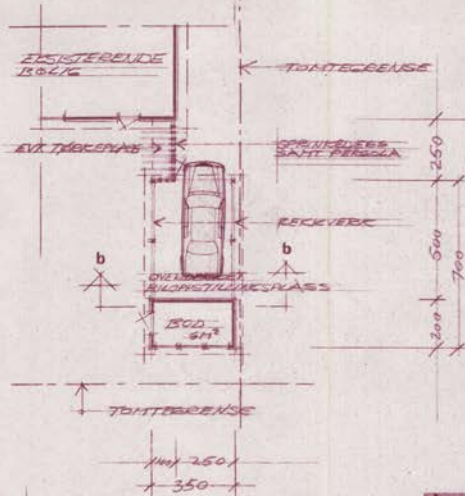
OPPRISS MOT ØST

M = 1:500



SNITT b-b

M = 1:500

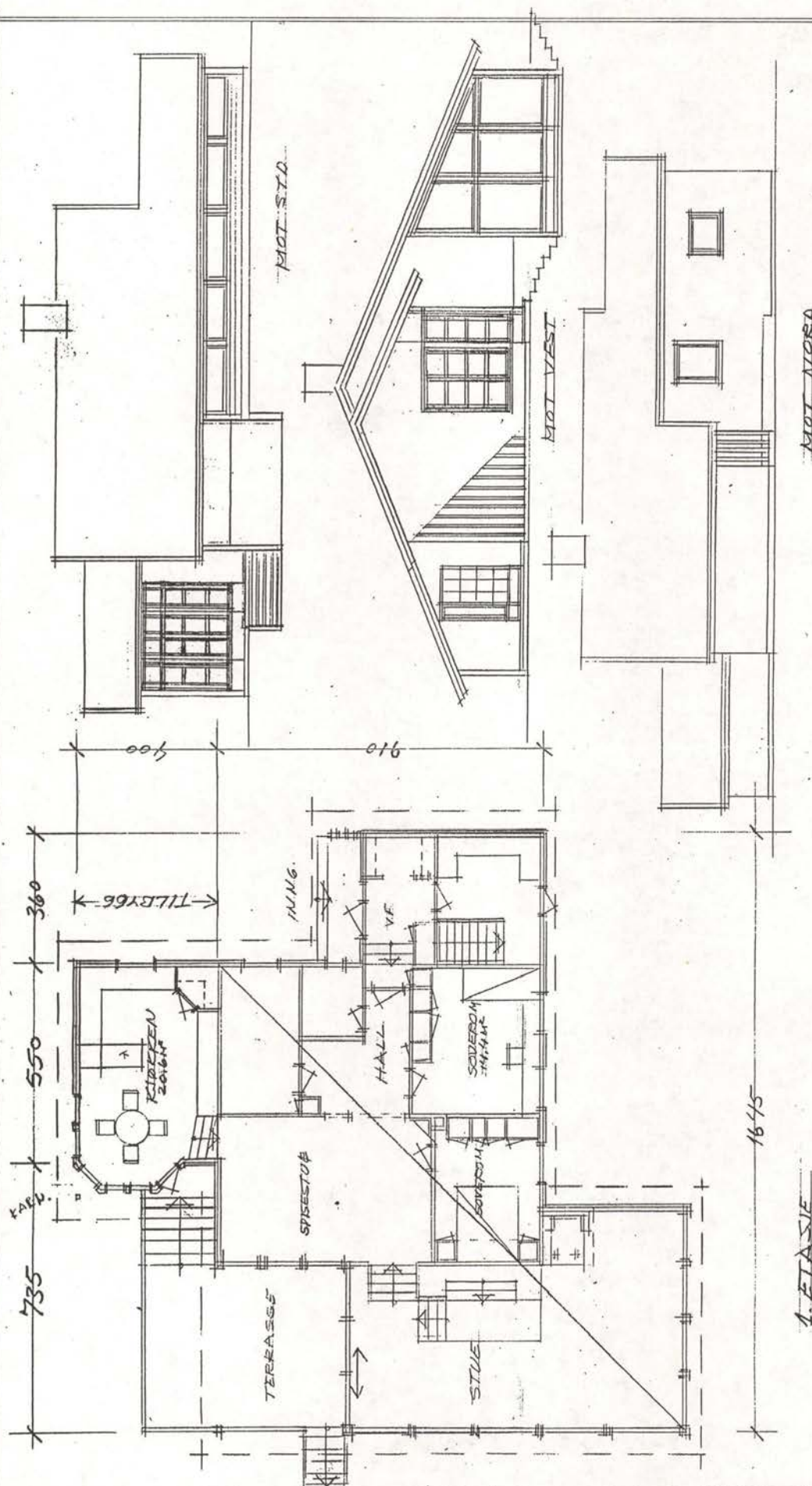


PLAN AV BYGNINGSFOTSPOR

M = 1:100

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 127/78

STY.	REVISOR/REVISOR	REVISOR	REVISOR
BYGNINGSRÅD	REVISOR/REVISOR	REVISOR	REVISOR
BYGNINGSRÅD	REVISOR/REVISOR	REVISOR	REVISOR
SAK	REVISOR/REVISOR	REVISOR	REVISOR
TEK. NR.	REVISOR/REVISOR	REVISOR	REVISOR
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEK. NR.	05
REVISOR/REVISOR	REVISOR/REVISOR	REVISOR	REVISOR

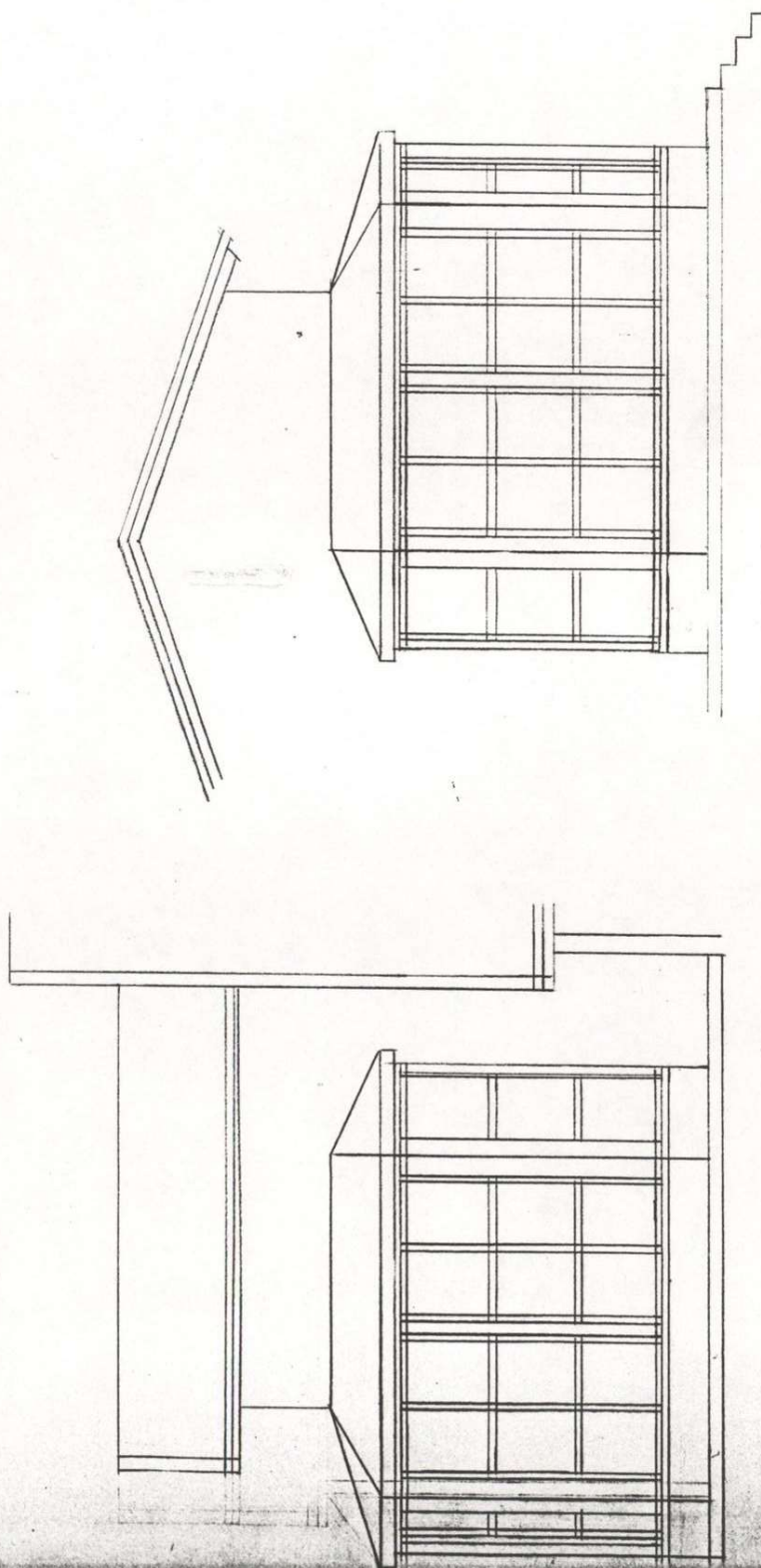


1. ETAGE

MOT NORD

BYGGHERR	PER ARNT TØDÅS	DATE	5-1-82
BYGGELAND	ROSENVEI SV. 10	SON	
SAK	TILBYGG	SAK NR.	
TEK. NR.	PLAN - FASADER	MAL	TILG
ARKITEKT	EDVIN KARLSEN	TEK. NR.	01
BURGÅSVINGEN 10, 1300 ORKANGER - TLF. 0741 00615		FORMAT	

ORDRENUMMER
SAL. 43/90A

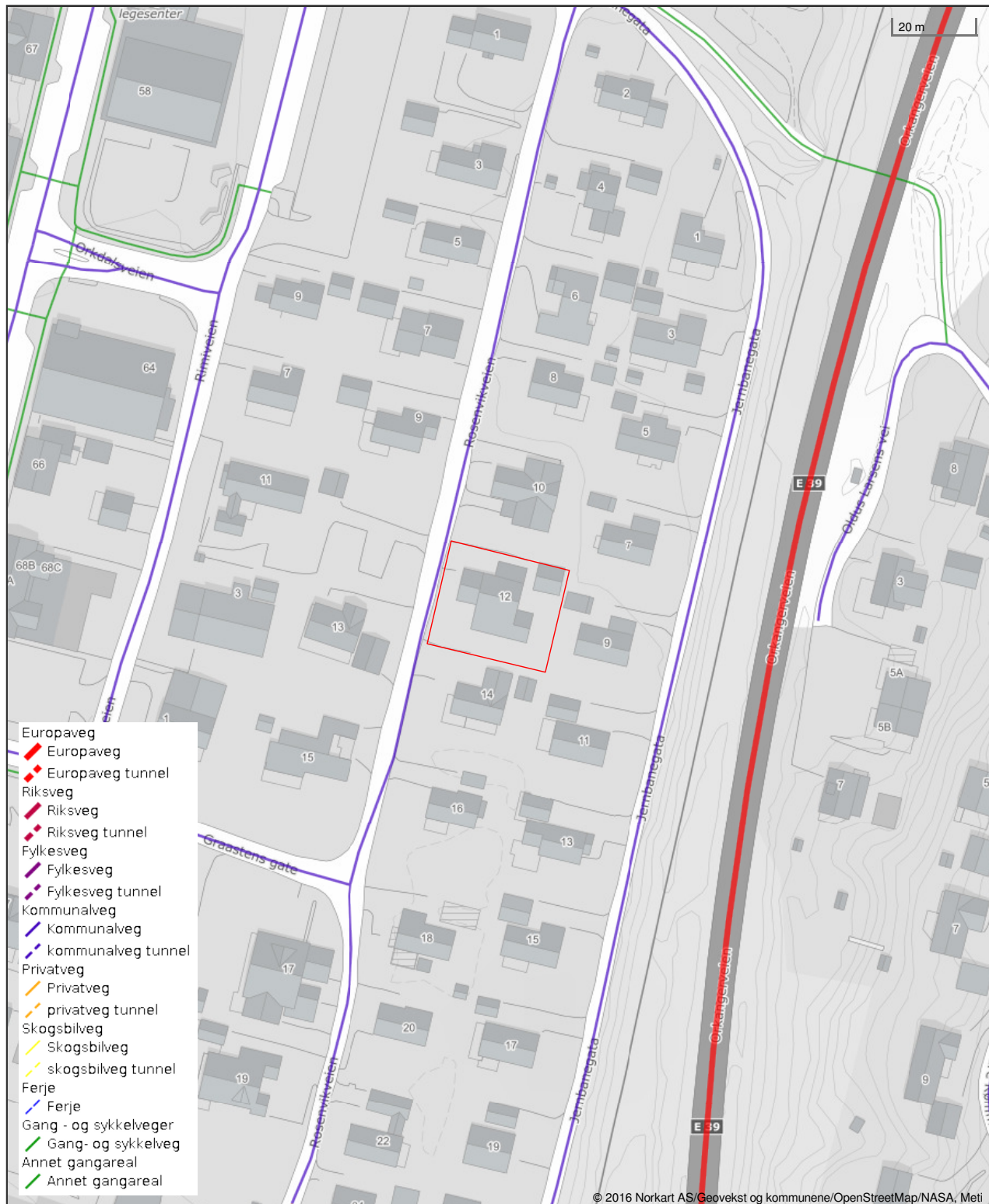


KAN LAET TEKNING ETTER AT
(STORRESEN) ER GODKJENT.

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 43/90A



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 5/1/31/



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.

ORKDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ORKANGER, ØSTRE DEL.

Siste revisjon av planen: 01.12.83

Vedtatt av kommunestyret: 03.05.84

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder

Trafikkområder

Fellesareal for flere eiendommer

§ 3

Byggeområder

- a) Bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- c) Nødvendige trafokiosker i tillegg til den som er vist på plankartet (T), må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 3.1.

Boliger, U = 0,20 (Frittliggende småhusbebyggelse)

- a) I dette området kan det bare føres opp frittliggende småhus med tilhørende garasje. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan 1 etasjes hus etter bygningsrådets skjønn oppføres med sokkeletasje.
- b) Bebyggelsen skal oppføres med saltak og fortrinnsvis med møneretning som bygninger i samme flukt eller gruppe.
- c) I situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, skal plassering av garasje og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.
- d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge, og med grunnflate ikke over 35 m². Innenfor rammen i bygningsforskriftene kan disse plasseres med en vegg i nabogrense.
- e) I tillegg til garasjeplass for bilen oppstilling, skal det på hver tomt anlegges 1 plass for gjesteparkering.



§ 3.2.

Boliger, U = 0,30 (Konsentrert småhusbebyggelse)

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.
- b) Før behandling av innsendt byggemelding skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for området med situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, lekeplasser m.v. Bebyggelsesplanen skal være godkjent av bygningsrådet.
- c) Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan det tillates mindre avstand mellom de enkelte hus enn fastsatt for frittliggende bygninger i bygningslovens § 70 nr. 2, 1. ledd og nr. 3.

§ 3.3.

Områder for offentlige bygninger

- a) I områdene skal det avsettes minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate.
- b) I området 01 skal oppføres bygninger for skole med tilhørende anlegg. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Før behandlingen av søknad om byggetillatelse for utvidelse av skoleanlegget, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele området som viser nødvendig areal til lek, idrett og parkering.
- c) I området 02 skal oppføres bygninger for offentlig formål med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Før behandlingen av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for hele området.
- d) Område 03 skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg.
- e) I område 04 skal oppføres bygninger og anlegg for Televerket. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad er angitt på plankartet.

§ 3.4.

Område for forretninger

- a) I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler og kontorer.
- b) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering tillate bygg oppført i 3 etasjer.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn anlegge minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate forretning/kontor og 1 pr. 200 m² golvflate lager.

§ 3.5.

Område for forretning/bolig

- a) I området skal oppføres bygninger for forretninger, mindre håndverksbedrifter samt boliger med tilhørende anlegg.
- b) For området skal § 3.1. og 3.4. gjelde for henholdsvis bolig- og forretningsbebyggelse.



§ 3.6.

Område for forretning/industri

- a) I området skal oppføres bygninger for lettere industri, kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.
- b) Nye bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden fastsettes av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i bygningsloven.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn anlegge minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate forretning/industri og 1 pr. 100 m² gulvflate lager.

§ 4

Trafikkområder

- a) I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger, parkeringsplass og torg.
- b) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles og tilsås på en tiltalende måte.
- d) I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum i henhold til bestemmelsene i veglovens § 31.
- e) Trafikkregulering og annen bruk av gaterommet i området forutsettes regulert gjennom en egen trafikkreguleringsplan.
- f) Bolighuset ved den delen av Graastens gate som er regulert til gang/sykkelveg, skal ha kjøreadkomst fra denne vegen.

§ 5

Fellesområder

- a) Felles avkjørsel skal nyttes for tilstøtende eiendommer/tomter. Disse skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
- b) Lekeplass F2 skal være felles for boligområdene B1, B2, B3 og B4.

§ 6

Fellesbestemmelser

- a) Gjerder høyere enn 0,90 m skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- d) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



stadf. 11/9-84



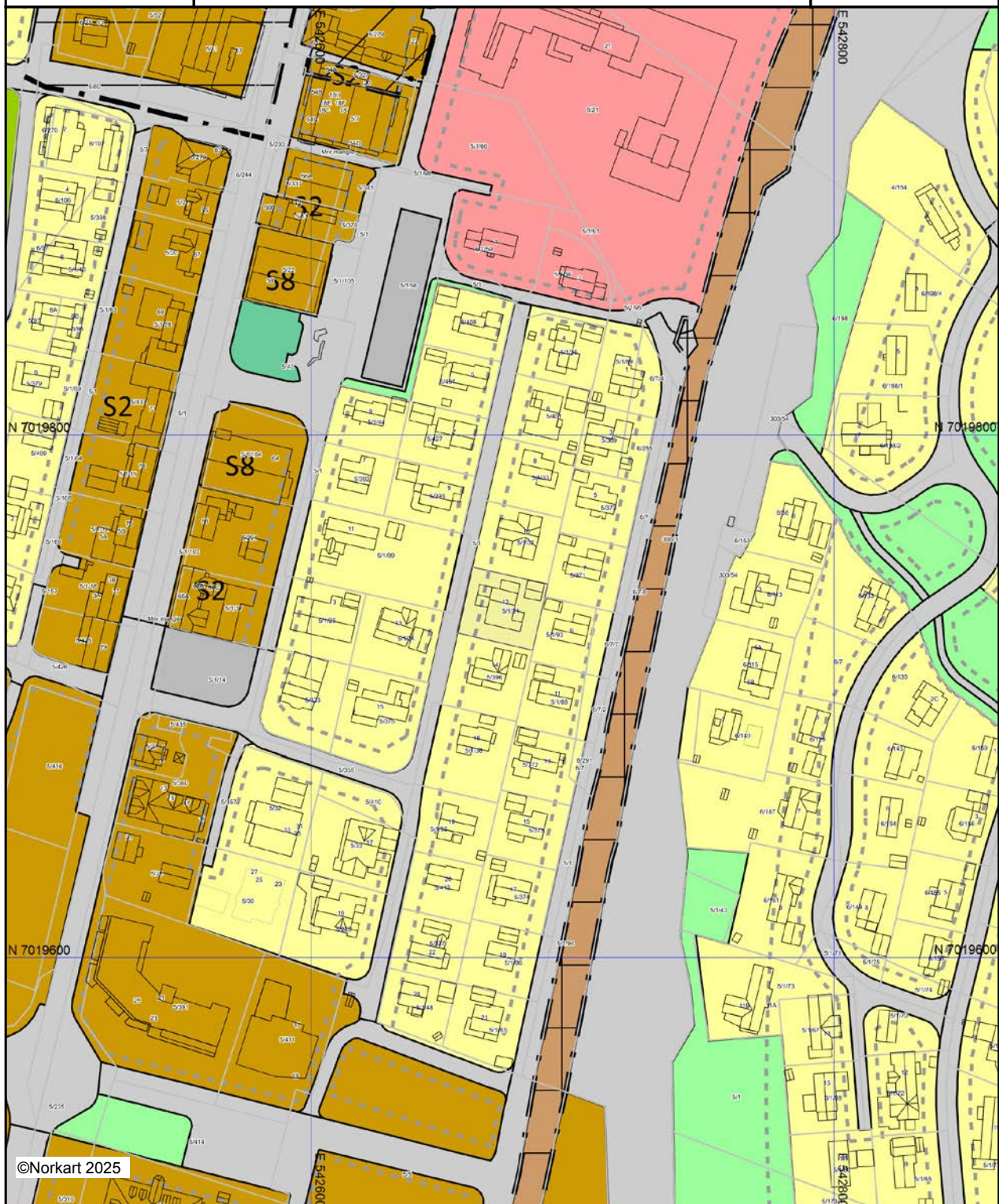
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/1/31
Adresse: Rosenvikveien 12
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

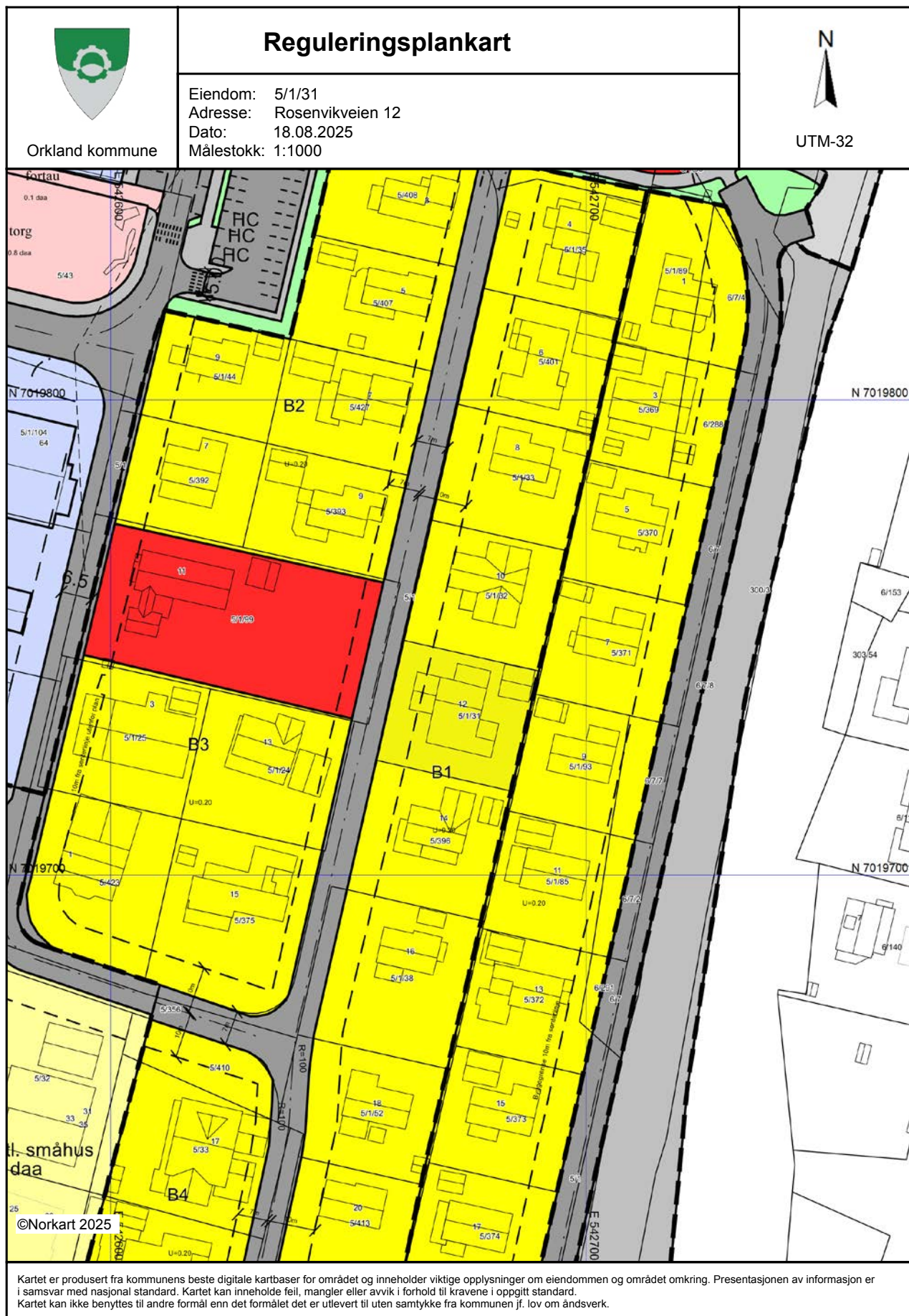
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - næværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Sentrumsformål - næværende
-  Tjenesteyting - næværende
-  Idrettsanlegg - næværende
-  Uteoppholdsareal - næværende
-  Veg - næværende
-  Bane - næværende
-  Parkering - næværende
-  Naturområde - næværende
-  Friområde - næværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Park
	Felles avkjørsel
	Forretning/Industri
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Uteoppholdsareal
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndleggingsone

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Ahc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 18.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	1	Festenr.	31	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId 114576438

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 184079119

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Rosenvikveien 12, 7300
ORKANGER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etasje	Peisinnatts		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.02.2009	Tilsyn	04.11.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114576438

BruksenhetId	114576504	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer 184079127

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

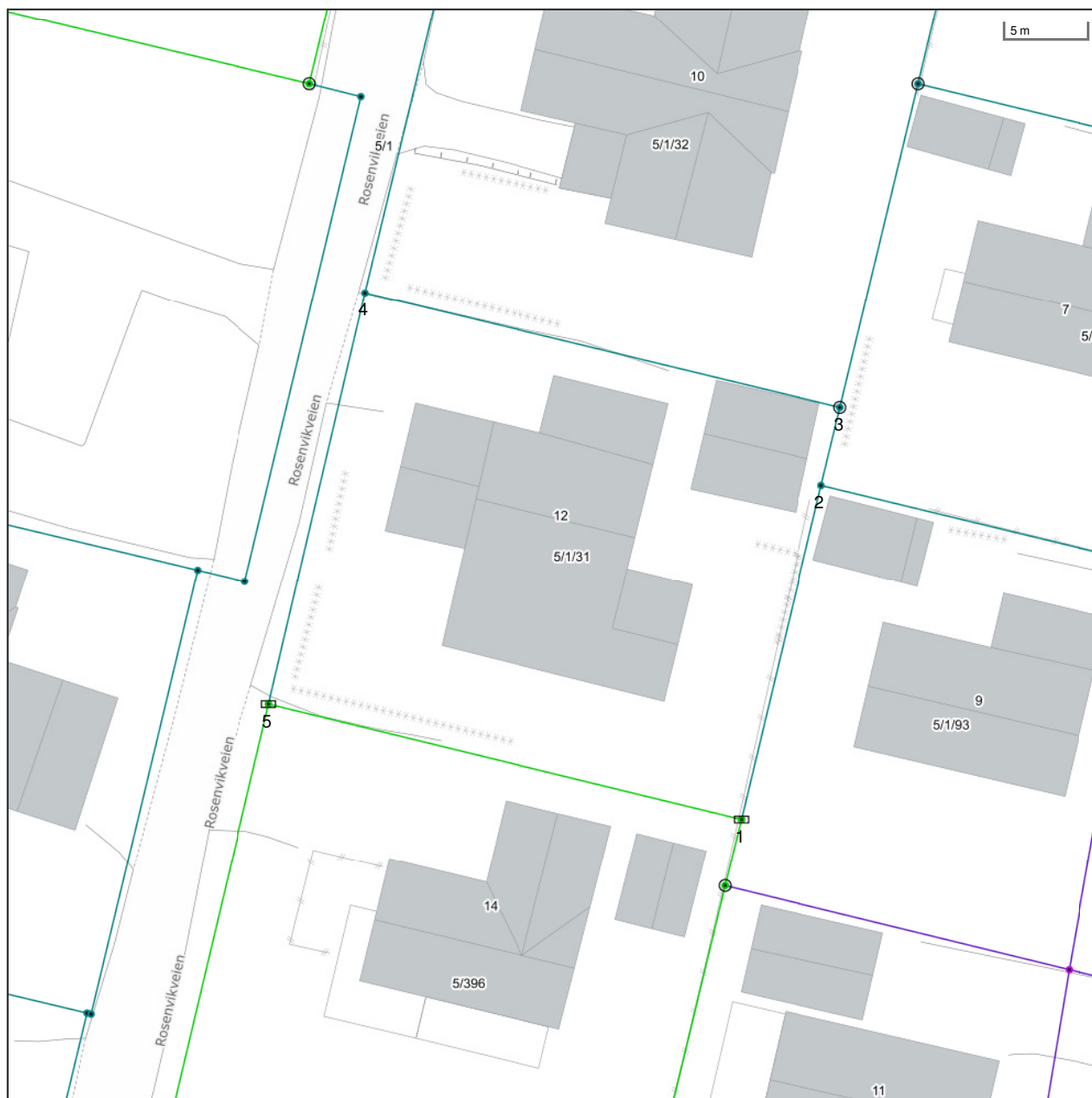
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114576504.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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 - 5/1/31/

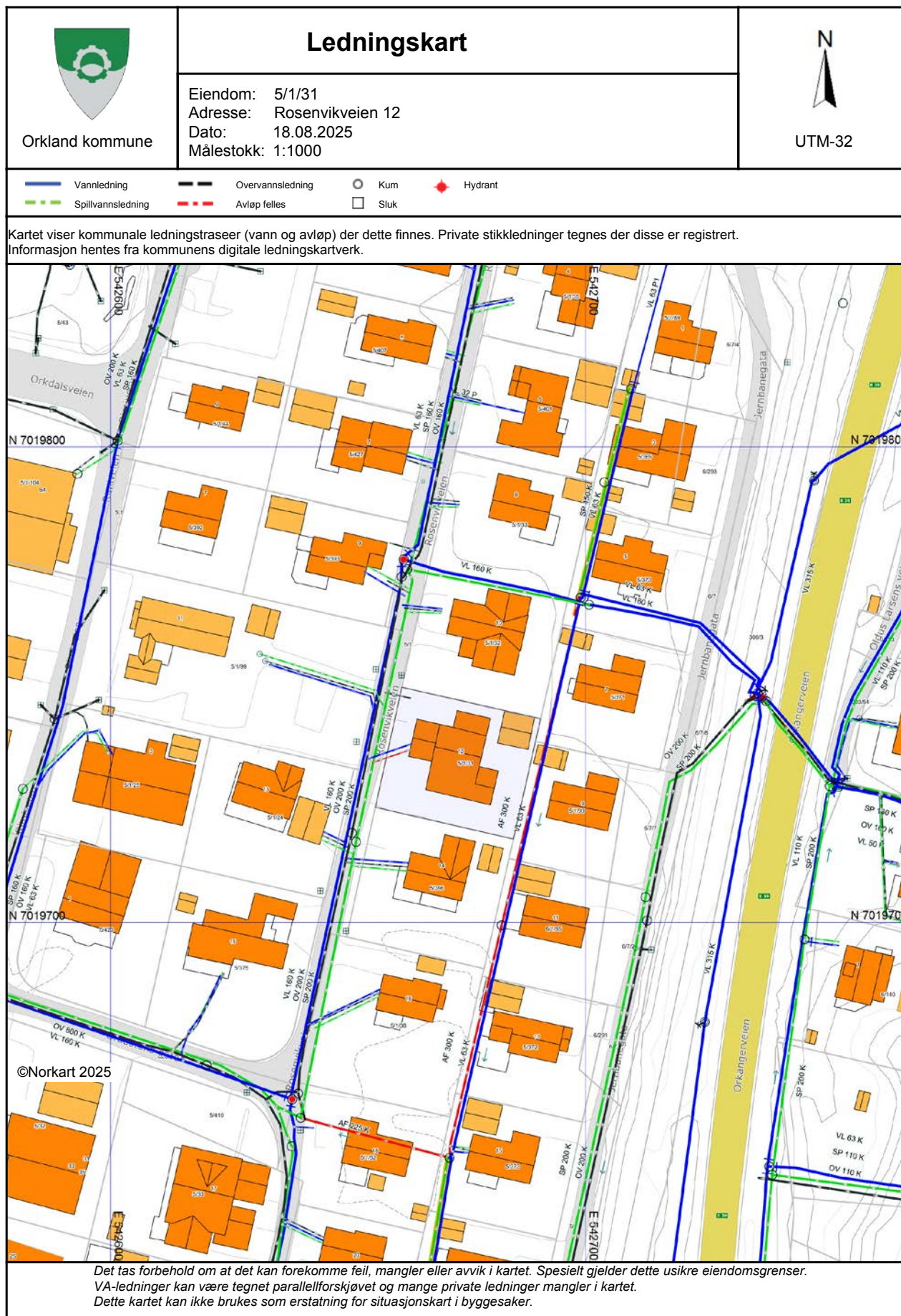


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

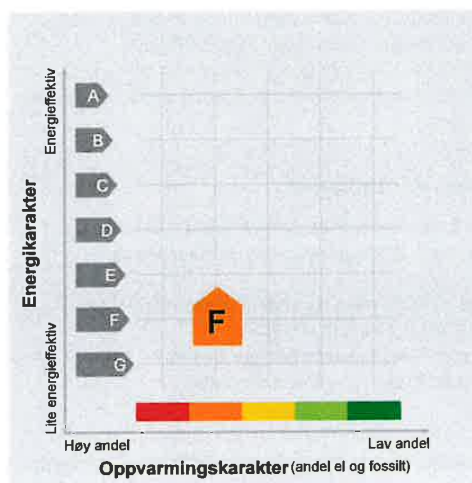
Areal		774,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7019733,47	Øst	542672,97
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7019717,53	542684,76	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)			29,84	
2	7019738,05	542689,39	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			21,04	
3	7019742,83	542690,48	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			4,90	
4	7019749,47	542661,25	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			29,97	
5	7019724,2	542655,68	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)			25,88	





ENERGIATTEST

Adresse	Rosenvikveien 12
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	31
Bygningsnummer	184079119
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173098
Dato	25.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montering tetningslister

Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	233
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). På siden energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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 22: 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.

Nabolagsprofil

Rosenvikveien 12 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Orkanger torg	3 min
Linje 310, 410, 420, 470, 4101	0.2 km
Trondheim Værnes	59 min
Ørland lufthavn	2 t

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	6 min
299 elever, 20 klasser	0.5 km
Evjen skole (1-7 kl.)	5 min
156 elever, 12 klasser	2.1 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
278 elever, 16 klasser	0.3 km
Orkdal vidaregåande skole	6 min
500 elever	2.7 km
Meldal videregående skole	28 min
300 elever	26.5 km

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	5 min
Franslykkja Ladepark	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

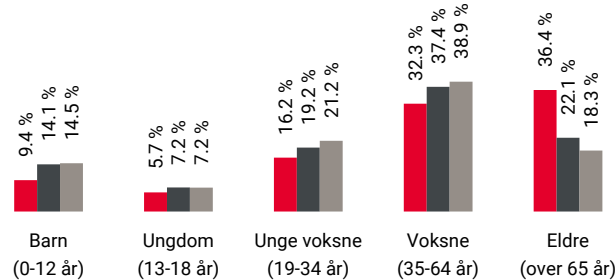
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bårdshaug/Rømme	1 169	650
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	12 min
81 barn	1 km
Rianmyra barnehage (1-5 år)	12 min
101 barn	1 km
Evjen barnehage (0-5 år)	5 min
124 barn	2.2 km

Dagligvare

Kiwi Orkanger	9 min
Coop Extra Orkanger	11 min
Søndagsåpent	0.9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



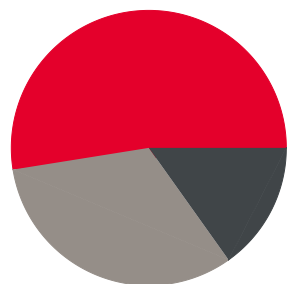
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

Orkanger barneskole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
Øvre Rømmesbakkan ball-løkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
Fitnesspoint Orkanger	10 min	🚶
Max-gym Orkanger	10 min	🚶

Boligmasse



52% enebolig
15% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

10 min 🚶



Boots apotek Orkla

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



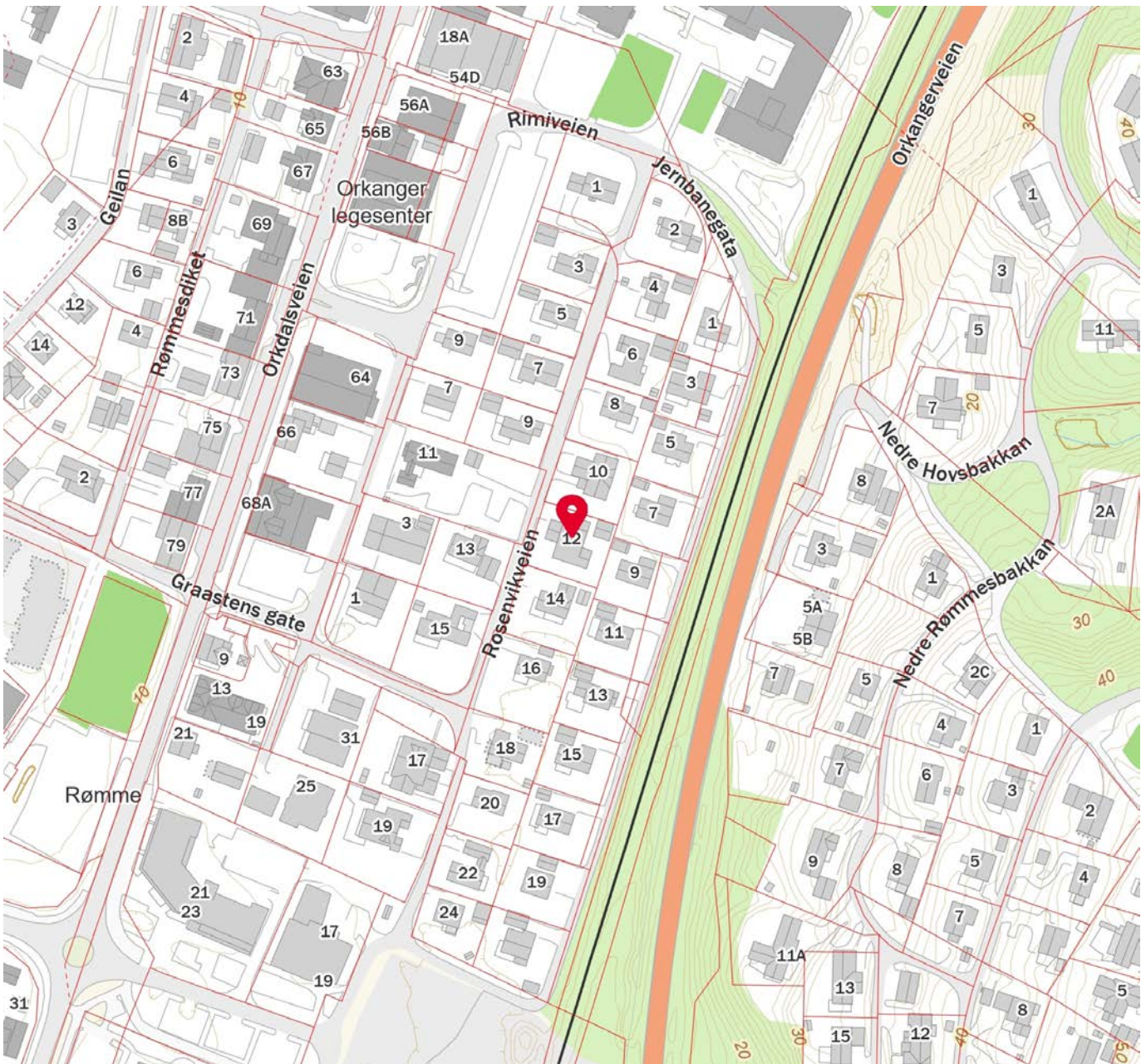
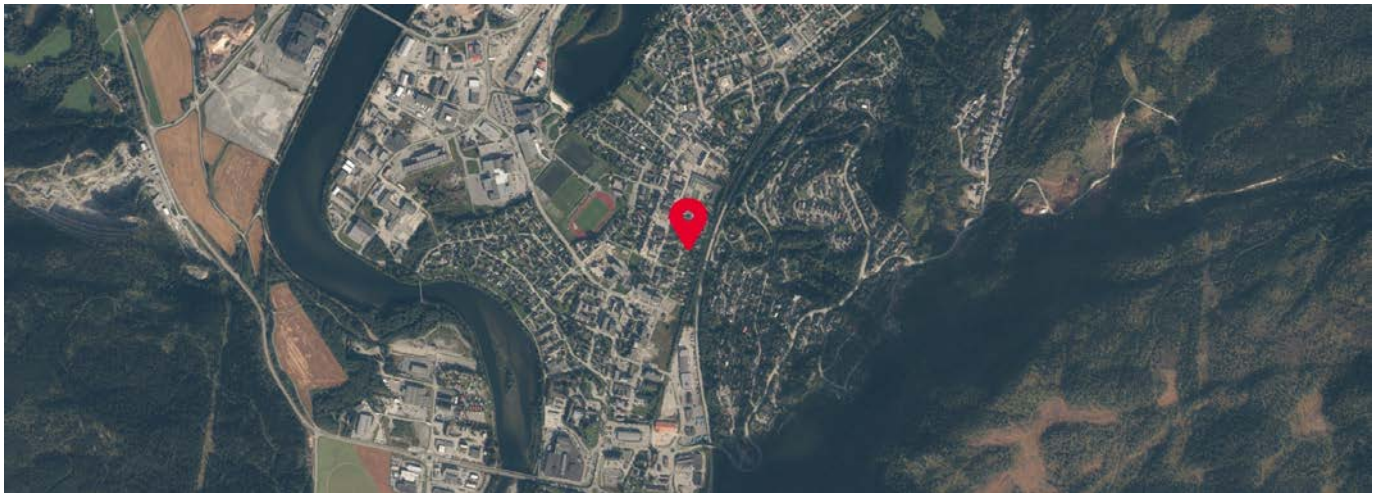
0%

50%

Bårdshaug/Rømme
Orkanger/Fannrem
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rosenvikveien 12
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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