

**aktiv.**

Risvikstien 7, 7165 OKSVOLL

**Hytteidyll ved fjorden | Stor  
terrasse med herlig utsikt |  
Skjermet og rolig beliggenhet |  
Gapahuk**



Eiendomsmegler

## Thomas Lerstadgrind

**Mobil** 476 32 249

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

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 51 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 041 140,-  
**Selger:** Willy Hordvik  
Aud Oddbjørg Nyland

Hordvik

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 74/92 kvm  
**Tomtstr.:** 902.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 11, bnr. 84  
**Oppdragsnr.:** 1710260106

# Velkommen til Risvikstien 7!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Risvikstien 7 - En herlig fritidsbolig i skjermede og rolige omgivelser med flott utsikt utover fjorden. Dette er en innholdsrik hytte med flere herlige rom og et fantastisk uteområde. Boligen ligger ca. 9 km fra Bjugn og har flere fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Dette er den perfekte hytten for deg som vil komme deg bort fra alt av travle hverdager og bystøy, til avslappende omgivelser, herlig natur og trivelige stunder med dine kjære!

Verdt å merke seg:

- Flott fjordutsikt
- Utkikksplassing og gapahuk
- Skjermet og rolig beliggenhet
- Gode turmuligheter i nærområdet
- To soverom og romslig planløsning
- Stor terrasse på 107 m<sup>2</sup> rundt boligen

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	31
Nabolagsprofil .....	33
Selgers egenerklæring .....	35
Tilstandsrapport .....	41
Energiattest .....	63
Kopi pantebok .....	68
Byggetegninger .....	71
Byggetegninger tilbygg .....	74
Tillatelse tilbygg .....	78
Matrikkelkart .....	81
Eiendomsgrenser .....	83
Reguleringskart .....	85
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 107 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 74 kvm - Entré, stue/kjøkken, to soverom, gangareal, bad/vaskerom.

BRA-e: 5 kvm - Bod.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 107 kvm - Terrasse.

### Bod

1. etasje: 13 kmv - Bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det gjøres oppmerksom på at terrasser er vanskelig og måle korrekt og det må påregnes avvik utover normalt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

902.1 kvm

### Beliggenhet

Risvikstien 7 har en attraktiv og skjermet beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser, ca. 9 km fra Bjugn. Her bor du tilbaketrukket fra hverdagens støy, omgitt av vakker natur og med flott utsikt mot fjord og landskap. Området byr på et fredelig og harmonisk miljø, perfekt for rekreasjon og fritid. Fra eiendommen har du kort vei til et variert nett av turstier og flotte naturopplevelser, både til fots og i nærområdet rundt.

Eiendommen ligger ca. 22 km fra Brekstad sentrum hvor du finner flere servicetilbud. Trondheim ligger ca. 96 km fra eiendommen.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag v/Joachim Dalum

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Joachim Dalum informerer om følgende byggemåte: Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takstmann Jochim Dalum informerer om følgende byggemåte på bod: Boden er oppført med vegger i trekonstruksjon som utvendig er tekket med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Lekkasje på lufting over tak på tidligere utedo i uthus.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Beskrivelse av arbeidet: Tettet tak med tettemasse ved lufterventilen.

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

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2025

- Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023

- Firmanavn: Fosen VVS

- Beskrivelse av arbeidet: Innlagt varmekabel i vannrør/vintervann.

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

- Svar: Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2023

- Firmanavn: Fosen Elektro

- Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny kurs til billader og boblebad. Supplert kontakter inne og ute på byggene.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Uthus 1995 og tilbygg på hovedbygg ca 1996. Det ble oppdaget at kommunen ikke var forelagt søknad om godkjenning på tilbygget på ca. 20 kvm. Vår kontakt med kommunen bekrefter en forenklet behandling av søknad for godkjenning. Søknad sendt og forventes godkjent i mai.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Tilbygg på hytte er under arbeid ift godkjenning fra kommunen. Se pkt 26.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Beskrivelse: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG IU:

TG IU - TAKKONSTRUKSJON/LOFT

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/kledde himlingsflater. Det er nedsenket himling over deler av etasjen, men det er ikke adkomst for besiktigelse av mulig loft.

OPPSUMMERING: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ved innvendig inspeksjon av himlinger ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på kondensproblematikk, men det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av konstruksjonen. TG-2 grunnet manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for inspeksjon.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales og etableres adkomst for inspeksjon og vurdering av arealer over nedsenket himling. Videre anbefales jevnlig ettersyn med himlinger slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - TAKTEKKING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av metallplater fra 2001. Tekkingen opplyses overflatebehandlet i 2022. 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.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. TG-2 grunnet oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

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

#### TG 2 - NEDLØP OG BESLAG

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

OPPSUMMERING: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det anmerkes at takrenner stedvis har svanker/nedbøy som kan medføre at vann ikke ledes til nedløp, men renner ut og vil følgelig medføre en økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det registreres også malingsavskalling på takforbeslag. Nedløp er avsluttet ved bakken, noe som krever jevnlig ettersyn med at vannet renner bort fra bygningen. TG-2 grunnet påviste avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør gjennomføres lokal utbedring av takrenner takfotbeslag. Snøfangere var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales etablert for god personsikkerhet iht dagens krav.

#### TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at fasaden mot sør/vest er oppgradert i 2015 videre er hele fasaden malt i 2025.

OPPSUMMERING: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er benyttet museklosser av tre som vil redusere luftingen bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

ANBEFALTE TILTAK: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Jevnlig ettersyn med kledningen anbefales for og avdekke en eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.

#### TG 2 - VINDUER

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

OPPSUMMERING: Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige punkterte vinduer ble registrert på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår. Videre gjøres det oppmerksom på at eldre vinduer kan ha luftlekkasjer med tanke pakninger som over tid har blitt harde/tørket ut. TG-2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

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

#### TG 2 - DØRER

KOMMENTAR: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

OPPSUMMERING: Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige punkterte vinduer ble registrert på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår TG-2 som følger av alder på dører med glass og risiko for punkteringer i tiden som kommer.

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

#### TG 2 - BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

KOMMENTAR: Det er etablert terrasser i trekonstruksjon rundt fritidsboligen.

OPPSUMMERING: Terrasser er opplagret direkte på grunnen og det registreres skjevheter i terrassegulv. Det er ukjent om forholdet er under utvikling eller er stabilt. Fundamentering er ukjent og det gjøres oppmerksom på at bevegelser i konstruksjonen som følger av årstidsvariasjoner i grunne vil være påregnelig dersom fudamenteringne ikke er ført ned til fjell/frostfritt.

ANBEFALTE TILTAK: Ytterligere undersøkelser anbefales vedrørende fundamentering av terrasser. Tiltak vurderes deretter, men er påregnelige for og oppnå rette gulv.

#### TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

OPPSUMMERING: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registrerte skjevheter og knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

ANBEFALTE TILTAK: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### TG 2 - BAD/VASKEROM, TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM

KOMMENTAR: Hulltaking ble ikke gjennomført da det er synlige overflater i tre. Disse ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under befaringen.

OPPSUMMERING: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Overflater inne på rommet er av tre og ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under befaringen.

ANBEFALTE TILTAK: Rommet må oppgraderes.

#### TG 2 - VANNLEDNINGER

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledninger på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

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

#### TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG-2 er satt grunnet alder på avløpsrør og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

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

#### TG 2 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

#### TG 2 - ANDRE VVS-INSTALLASJONER

KOMMENTAR: Varmepumpe luft-Luft fra 2015. Det opplyses om service på anlegget i 2023.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 grunnet alder.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

#### TG 2 - TERRENGFORHOLD

KOMMENTAR: Fritidsboligen ligger i skrånende terreng og er oppført på pilarer. Med bakgrunn i dette vurderes terrengefallet og være tilfredsstillende for bygningen, men det gjøres oppmerksom på at jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet.

OPPSUMMERING: Jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet og vil

følgelig gi en økt fuktbelastning på terrassen. TG-2 grunnet overnevnte forhold.

**ANBEFALTE TILTAK:** Det bør ses på tiltak for bedre bortledning av vann under terrassen. eventuelt kan bedre ventilering av arealet gi en tilfredsstillende funksjon, men dette kan ikke garanteres.

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

**KOMMENTAR:** Boligen er tilknyttet offentlig vann og har avløp til privat septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier. Eier opplyser at det er innlagt varmekabel i vannledningen slik at det er vann hele året. Det gjøres oppmerksom på at denne må benyttes for og unngå frostskafer.

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

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

#### TG 2 - SEPTIKTANK

**KOMMENTAR:** Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

**OPPSUMMERING:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktanken er nedgravd og følgelig ikke tilgjengelig for kontroll. Kontrollen er uforbeholdent basert på alder og opplysninger gitt av eier. TG-2 grunnet alder.

**ANBEFALTE TILTAK:** Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Forhold som har fått TG3:

#### TG 3 - BAD/VASKEROM, GENERELL

**KOMMENTAR:** Bad/vaskerom fra 1996 med laminat på gulv og malt overflater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke alle kontrollpunkter for våtrom medtatt i rapporten da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk et våtrom etter dagens krav skal kunne motstå.

**OPPSUMMERING:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og det er ikke etablert sluk. Vannsikkerheten er følgelig ikke ivaretatt og det er følgelig økt fare for skader ved videre bruk av rommet. TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal

bruk etter dagens krav til våtrom.

**ANBEFALTE TILTAK:** Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**KOSTNADSESTIMAT:** Kr. 100 000 - 200 000,-

**TG 3 - STUE/KJØKKEN, AVTREKK**

**KOMMENTAR:** Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkken.

**OPPSUMMERING:** Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke etablert forsert avtrekk over kokesonen, noe som vil medføre en økt fuktbelastning og redusert inneklime. Økt fuktbelastning vil over tid kunne medføre skader og økt risiko for utvikling av sopp/råteskader. TG-3 er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesonen.

**ANBEFALTE TILTAK:** Mekanisk avtrekk bør etableres.

**KOSTNADSESTIMAT:** Under Kr. 20 000,-

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind forsikring, polisenummer 26138064

### **Diverse**

**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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

#### D-NUMMER

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

#### SALGSSUM

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

#### SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

## Energi

### Oppvarming

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

### Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

51 140 (Omkostninger totalt)

68 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 058 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 060 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 222 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

ØRLAND KOMMUNE

Til Ørland kommune betales det Kr. 7 352,- per år for vann, branntilsyn, feiing som fordeles som følger:

- Vann: Kr. 6 754,-
- Branntilsyn, feiing: Kr. 598,-

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

FOSEN RENOVASJON IKS

Til Fosen Renovasjon IKS betales det Kr. 2 870,- per år for slam og renovasjon som fordeles som følger:

- Slamtank 3 - 4m<sup>3</sup> - hv. 4. år: Kr. 636,-
- Kommunal andel slam: Kr. 230,-
- Hytterrenovasjon container: 1 879,-
- Kommunal andel renov: Kr. 125,-

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

### **Formuesverdi fritidsbolig**

Kr 160 000 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Velforening**

Privat vei, tinglyst bruksrett. Bruks- og vedlikeholdskostnaden fordeles etter de nytte hver enkelt har av den i samsvar med reglene i veglovens § 54.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 11, bruksnummer 84 i Ørland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5057/11/84:

GRUNNDATA

04.07.1996 - Dokumentnr: 3060 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1627 Gnr:11 Bnr:13 Fnr:2

27.05.2015 - Dokumentnr: 461728 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:5057 Gnr:11 Bnr:13

Vederlag: NOK 3 000

Omsetningstype: Fritt salg

RETTIGHETER

06.07.2011 - Dokumentnr: 530171 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5057 Gnr:11 Bnr:13

Bestemmelse om fordeling av kostnader til opparbeidelse og vedlikehold

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

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

Det er utstedt tillatelse til tiltak på tilbygg datert 05.05.2026. Tiltaket gjelder godkjenning av tilbygg på 21,5m<sup>2</sup> til eksisterende fritidsbolig på eiendommen.

Selger opplyser om at de har sendt inn søknad om ferdigattest 12.05.2026 og at det er pågående behandlingstid.

### **AVVIK**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Tidligere soverom ved entre er i dag omgjort til bad, tidligere bad er blitt omgjort til gang.

Takstmann opplyser om følgende avvik:

OPPSUMMERING: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

ANBEFALTE TILTAK: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det gjøres også oppmerksom på at det er avvik til fyringsanlegget, avviket er at det mangler takstige.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet til offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet privat vei og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

#### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel Bjugn kommune 2019-2031, datert 05.09.2019.

Boligen ligger i et område med arealformål Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: 5057202105

Plannavn: Tønnølstranda hytteområde

Hensikt: Planen regulerer hvordan området ved Tønnølstranda skal brukes til fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

#### **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.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor Kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 17 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 28 236,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

15.05.2026

















# Risvikstien 7

## 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

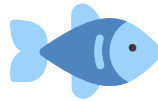
# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Risvikstien 7

## Avstand til sjø

158 m



## Offentlig transport

✈ Ørland lufthavn	27 min	🚗
🚊 Liakryss Linje 453	7 min	🚗 7.6 km
🚊 Botngård Linje 451, 453, 558, 559	9 min	🚗 8.3 km

## Avstand til byer

Brekstad	23 min	🚗
Orkanger	2 t 18 min	🚗
Trondheim	2 t 35 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Fosenkraft Bjugn sentrum	9 min	🚗
🚗 Kople Best Bjugn	9 min	🚗

## Havner i området

- Dybfest Havn



## Aktiviteter

Skavdalen Ridesenter	12 min	🚗
Austrått Fort	22 min	🚗
Austrått Golfklubb	22 min	🚗
Beian Brygge	30 min	🚗
Rønsholmen Brygger	30 min	🚗

## Sport

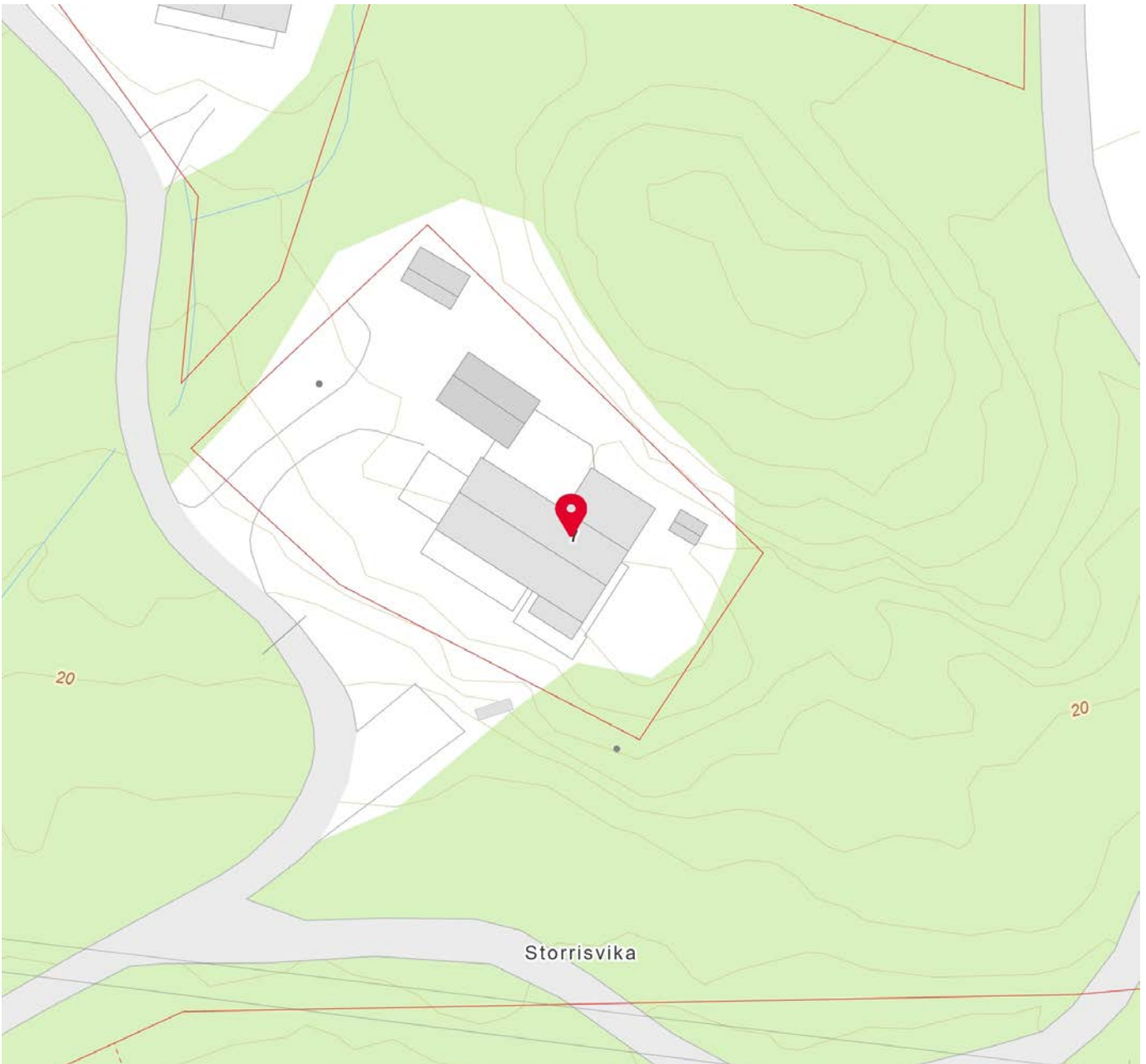
⚽ Nes stadion - grasbane Fotball	5 min	🚗 5.5 km
⚽ Bjugn stadion - grasbane Fotball	9 min	🚗 8.3 km
🏊 Fitnesspoint Bjugn	8 min	🚗
🏊 Fosen Trenings- og kampsportsenter	22 min	🚗

## Dagligvare

Kiwi Bjugn	8 min	🚗
Coop Extra Bjugn Post i butikk, PostNord	9 min	🚗 8.2 km

## Varer/Tjenester

📦 Libra Kjøpesenter	22 min	🚗
🏪 Apotek 1 Bjugn	9 min	🚗
🌿 Bjugn Vinmonopol	9 min	🚗





# 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

Aud Oddbjørg Nyland Hordvik

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Risvikstien 7

7165 Oksvoll

5057-11/84/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lekkasje på lufting over tak på tidligere utedo i uthus.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet tak med tettemasse ved lufteventilen.

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt over.

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Fosen VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Innlagt varmekabel i vannrør /vintervann.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Fosen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av ny kurs til billader og boblebad. Supplert kontakter inne og ute på byggene.

---

## 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**

Uthus 1995 og tilbygg på hovedbygg ca 1996. Det ble oppdaget at kommunen ikke var forelagt søknad om godkjenning på tilbygget på ca. 20 kvm. Vår kontakt med kommunen bekrefter en forenklet behandling av søknad for godkjenning. Søknad sendt og forventes godkjent i mai.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tilbygg på hytte er under arbeid ift godkjenning fra kommunen. Se pkt 26.

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Risvikstien 7 , 7165 OKSVOLL

 ØRLAND kommune

 gnr. 11, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21613-1188

Referansenummer: RG2561

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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



#### Rapportansvarlig

*Joachim H. Dalum*

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1992

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater fra 2001. Tekkingen opplyses overflatebehandlet i 2022. 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, nedløp og øvrige beslag er av metall og plast. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at fasaden mot sør/vest er oppgradert i 2015 videre er hele fasaden malt i 2025 Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/kledde himlingsflater. Det er nedsenket himling over deler av etasjen, men det er ikke adkomst for besiktigelse av mulig loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert terrasser i trekonstruksjon rundt fritidsboligen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og tregulv. Veggene har trepanel og malte overflater. Innvendige tak har trepanel.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har utvendig pipe og vedovn.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.  
Innvendige dører framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad/vaskerom fra 1996 med laminat på gulv og malt overflater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke alle kontrollpunkter for våtrom medtatt i rapporten da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk et våtrom etter dagens krav skal kunne motstå.  
Hulltaking ble ikke gjennomført da det er synlige overflater i tre. Disse ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggens som

følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal bruksslitasje på befaringsdagen.  
Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkken

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledninger på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmepumpe luft-Luft fra 2015. Det opplyses om service på anlegget i 2023

El-anlegg fra byggeåret. Eier har opplyst om enkelte oppgraderinger i deres eiertid ( se egenerklæring) Anlegget er kontrollert av DLE i 2022 hvor det ikke ble påvist avvik og det er framlagt dokumentasjon på alle opplysete arbeider utført på anlegget i etterkant av kontrollen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses at byggegrunn er av fjell .  
Fritidsboligen er oppført på pilarer og dreneres naturlig via fall på terrenget. På befaringsdagen ble det ikke påvist vannansamlinger på eiendommen og terrenget under fritidsboligen framstår som tørt.  
Med bakgrunn i dette vurderes dreneringen og fungere som tiltenkt. Fritidsboligen er oppført på pilarer som opplyses og være fundamentert på fjell.

Fritidsboligen ligger i skrånende terreng og er oppført på pilarer. Med bakgrunn i dette vurderes terrengetfallet og være tilfredsstillende for bygningen, men det gjøres oppmerksom på at jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og har avløp til privat septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Eier opplyser at det er innlagt varmekabel i vannledningen slik at det er vann hele året. Det gjøres oppmerksom på at denne må benyttes for og unngå frostskafer.  
Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

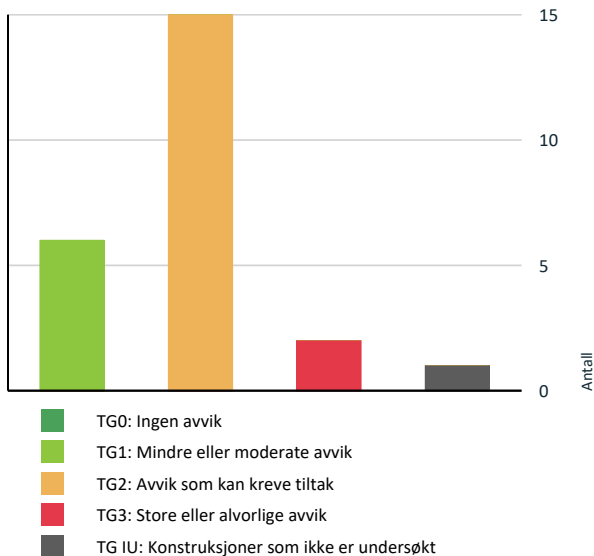
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygget med soverom er ikke inntegnet på tegninger mottatt fra kommunens arkiver. Eier har framlagt dokumentasjon på at tiltaket er blitt godkjent av kommunen, men det er ikke framlagt ferdigattest. Eier opplyser at det er innsendt anmodning om ferdigattest til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at denne må foreligge før tiltaket lovlig kan benyttes og det anbefales følgelig og kontrollere at denne foreligger.

Videre gjøres det oppmerksom på at rommet som i dag benyttes til bad/vaskerom opprinnelig er et soverom. Tiltaket anses ikke og være søknadspliktig.

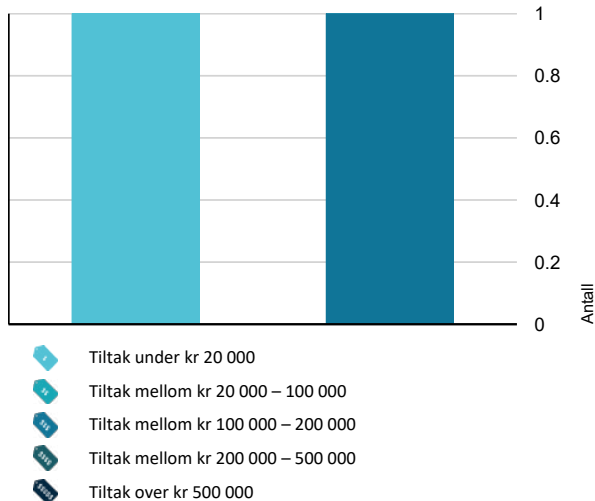
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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


! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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


# Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1992

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1996

Tilbygg

I følge dagens eiere har de fått opplyst at tilbygget ble oppført 1996. Dette kan ikke dokumenteres og må anses som omtrentlig.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater fra 2001. Tekkingen opplyses overflatebehandlet i 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

TG-2 grunnet oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

#### 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 taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall og plast.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes at takrenner stedvis har svanker/nedbøy som kan medføre at vann ikke ledes til nedløp, men renner ut og vil følgelig medføre en økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det registreres også malingsavsklaling på takforbeslag. Nedløp er avsluttet ved bakken, noe som krever jevnlig ettersyn med at vannet renner bort fra bygningen.

TG-2 grunnet påviste avvik

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres lokal utbedring av takrenner takfotbeslag. Snøfangere var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales etablert for god personsikkerhet iht dagens krav.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at fasaden mot sør/vest er oppgradert i 2015 videre er hele fasaden malt i 2025

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet museklosser av tre som vil redusere luftingen bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Jevnlige ettersyn med kledningen anbefales for og avdekke en eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/kledde himlingsflater. Det er nedsenket himling over deler av etasjen, men det er ikke adgang for besiktigelse av mulig loft.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved innvendig inspeksjon av himlinger ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på kondensproblematikk, men det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av konstruksjonen.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales og etableres adkomst for inspeksjon og vurdering av arealer over nedsenket himling. Videre anbefales jevnlig ettersyn med himlinger slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige punkterte vinduer ble registrert på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår. Videre gjøres det oppmerksom på at eldre vinduer kan ha luftlekkasjer med tanke på pakninger som over tid har blitt harde/tørket ut.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

TG-2 som følger av alder på dører med glass og risiko for punktering i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert terrasser i trekonstruksjon rundt fritidsboligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasser er opplagret direkte på grunnen og det registreres skjevheter i terrassegulv. Det er ukjent om forholdet er under utvikling eller er stabilt. Fundamentering er ukjent og det gjøres oppmerksom på at bevegelser i konstruksjonen som følger av årstidsvariasjoner i grunne vil være påregnelig dersom fundamenteringene ikke er ført ned til fjell/frostfritt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ytterligere undersøkelser anbefales vedrørende fundamentering av terrasser. Tiltak vurderes deretter, men er påregnelige for og oppnå rette gulv.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og tregulv. Veggene har trepanel og malte overflater. Innvendige tak har trepanel.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerte skjevheter og knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har utvendig pipe og vedovn.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 1996 med laminat på gulv og malt overflater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke alle kontrollpunkter for våtrom medtatt i rapporten da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk et våtrom etter dagens krav skal kunne motstå.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet mangler tettesjikt og det er ikke etablert sluk. Vannsikkerheten er følgelig ikke ivarettatt og det er følgelig økt fare for skader ved videre bruk av rommet.

TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble ikke gjennomført da det er synlige overflater i tre. Disse ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater inne på rommet er av tre og ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må oppgraderes.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

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

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkken

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke etablert forsert avtrekk over kokesonen, noe som vil medføre en økt fuktbelastning og redusert inneklime. Økt fuktbelastning vil over tid kunne medføre skader og økt risiko for utvikling av sopp/råteskader.

TG-3 er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledninger på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Varmepumpe luft-Luft fra 2015. Det opplyses om service på anlegget i 2023

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

# Tilstandsrapport

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

TG-2 grunnet alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg fra byggeåret. Eier har opplyst om enkelte oppgraderinger i deres eiertid ( se egenerklæring) Anlegget er kontrollert av DLE i 2022 hvor det ikke ble påvist avvik og det er framlagt dokumentasjon på alle opplysete arbeider utført på anlegget i etterkant av kontrollen.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæringer for alle opplyste arbeider utført etter kontrollen i 2022**

### 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

Anlegget framstår uten synlig avvik og er kontrollert i 2022. Videre foreligger det samsvarserklæringer for opplyste arbeider på anlegget etter kontrollen ble gjennomført. Med bakgrunn i dette vurderes anlegget og fungere som tiltenkt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det opplyses at byggegrunn er av fjell .

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på pilarer og dreneres naturlig via fall på terrenget. På befaringsdagen ble det ikke påvist vannansamlinger på eiendommen og terrenget under fritidsboligen framstår som tørt. Med bakgrunn i dette vurderes dreneringen og fungere som tiltenkt.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på pilarer som opplyses og være fundamentert på fjell.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i skrånende terreng og er oppført på pilarer. Med bakgrunn i dette vurderes terrengefallet og være tilfredsstillende for bygningen, men det gjøres oppmerksom på at jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet og vil følgelig gi en økt fuktbelastning på terrassen.

TG-2 grunnet overnevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ses på tiltak for bedre bortledning av vann under terrassen. eventuelt kan bedre ventilering av arealet gi en tilfredsstillende funksjon, men dette kan ikke garanteres.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Eier opplyser at det er innlagt varmekabel i vannledningen slik at det er vann hele året. Det gjøres oppmerksom på at denne må benyttes for og unngå frostskafer.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Septiktanken er nedgravd og følgelig ikke tilgjengelig for kontroll. Kontrollen er uforbeholdent basert på alder og opplysninger gitt av eier.

TG-2 grunnet alder

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

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

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

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

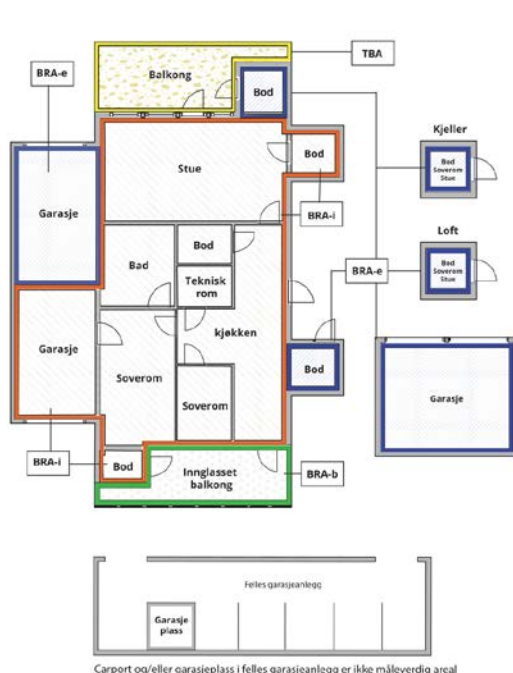
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	5		79	107
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			<b>107</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, gangareal, bad/vaskerom	Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det gjøres oppmerksom på at terrasser er vanskelig og måle korrekt og det må påregnes avvik utover normalt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tilbygget med soverom er ikke inntegnet på tegninger mottatt fra kommunens arkiver. Eier har framlagt dokumentasjon på at tiltaket er blitt godkjent av kommunen, men det er ikke framlagt ferdigattest. Eier opplyser at det er innsendt anmodning om ferdigattest til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at denne må foreligge før tiltaket lovlig kan benyttes og det anbefales følgelig og kontrollere at denne foreligger.

Videre gjøres det oppmerksom på at rommet som i dag benyttes til bad/vaskerom opprinnelig er et soverom. Tiltaket anses ikke og være søknadspliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				

### Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Joachim Dalum Willy Hordvik	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	11	84		0	902.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Risvikstien 7

#### Hjemmelshaver

Hordvik Aud Oddbjørg Nyland, Hordvik Willy

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Boden er oppført med vegger i trekonstruksjon som utvendig er tekket med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags gals

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	07.04.2026	Mottatt på e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

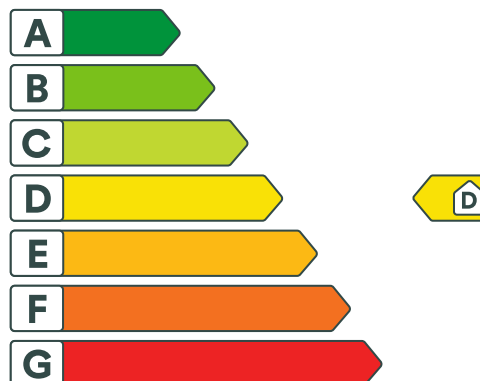
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Risvikstien 7, 7165 OKSVOLL</b>	
Dato for energimerking <b>07.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278121</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10640911</b>
Gårdsnummer <b>11</b>	Bruksnummer <b>84</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1992</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**215,26 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**219,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**16 498 kWh**



## Risvikstien 7, 7165 OKSVOLL



### Detaljering

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



## Risvikstien 7, 7165 OKSVOLL



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Doknr: 530171 Tinglyst: 06.07.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## AVTALE OM UTVIDELSE AV GANGSTI TIL KJØREVEG

Mellom Dagfinn Lund, eier av gnr 11 bnr 13 i Bjugn kommune, og eierne av hytteeiendommene gnr ~~11~~ bnr 56, 57, 58, 60, 61, 68, 77, 83, 84 og ~~85~~ i Bjugn kommune er følgende avtale inngått:

### 1. OMGJØRING AV GANGSTI TIL KJØREVEG

Gangstien som på strandplanen for Tøndelstranda er inntegnet fra den felles parkeringsplassen nede ved fylkesvegen gjennom hyttefeltet til dens avslutning like opp for hytte nr 8, i dag gnr 11 bnr 61, omgjøres til en 3,5 m bred kjøreveg. I bredden er vegskuldre og veggroft inkludert.

Vegen er inntegnet på vedlagte kart.

Alle avtalens parter har bruksrett til denne kjørevegen.

Ved vegens avslutning gis det tillatelse til opparbeiding av en snuplass på inntil 50 m<sup>2</sup> til bruk for eierne av gnr ~~11~~ bnr 56, 58, 60 og 61.

### 2. OPPARBEIDELSE OG VEDLIKEHOLD AV VEGEN

Opparbeidelse og vedlikeholdet av vegen og snuplassen er eieren av gnr 11 bnr 13 uvedkommende.

Mellom de øvrige av avtalens parter fordeles opparbeidelseskostnadene og vedlikeholdet av vegen etter den nytte hver enkelt har av den i samsvar med reglene i veglovens § 54.

Snuplassen vedlikeholdes med en firedel på hver av eierne av bnr 56, 58, 60 og 61.

### 3. GODTGJØRING

Eieren av gnr 11 bnr 13 gis en godtgjørelse på kr 1000,- fra hver av partene i denne avtalen. Betalingen skal skje innen 2 uker etter at partene har mottatt kopi av den tinglyste avtalen. Hver enkelt av partene er ansvarlig for at betalingen skjer.

### 4. TINGLYSING

Denne avtale som utstedes i 2 eksemplarer, skal tinglyses som en heftelse på gnr 11 bnr 13 i Bjugn kommune.

Side 1 av 2 sider

De øvrige partene får en kopi av den tinglyste avtalen og deler likt på kostnadene med tinglysingen.

Nes den...<sup>4/6 2011</sup>.....

*Dagfinn Lund*

Dagfinn Lund  
Fnr.: 310849. [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 13

*Sten Ohlson*

Sten Ohlson  
Fnr.: 501224- [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 56  
651250 [redacted]

*Ronald Meidal*

Ronald Meidal  
Fnr.: 130546 [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 57

*Anne Kristine Stokkan Olsen Rolf Olsen*

Anne Kristine Stokkan Olsen Rolf Olsen  
Fnr.: 310758. [redacted] ..... Fnr.: 051253 [redacted]  
Eiere av gnr 11 bnr 58

*Per Arne Eggan*

Per Arne Eggan  
Fnr.: 191055 [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 60

*John Morten Hansen*

John Morten Hansen  
Fnr.: 220451 [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 61

*Tor Arnevik*

Tor Arnevik  
Fnr.: 061140. [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 68

*Kari Aune*

Kari Aune  
Fnr.: 260240 [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 83

*Borghild Wanvik Hansen Edgar Magne Hansen*

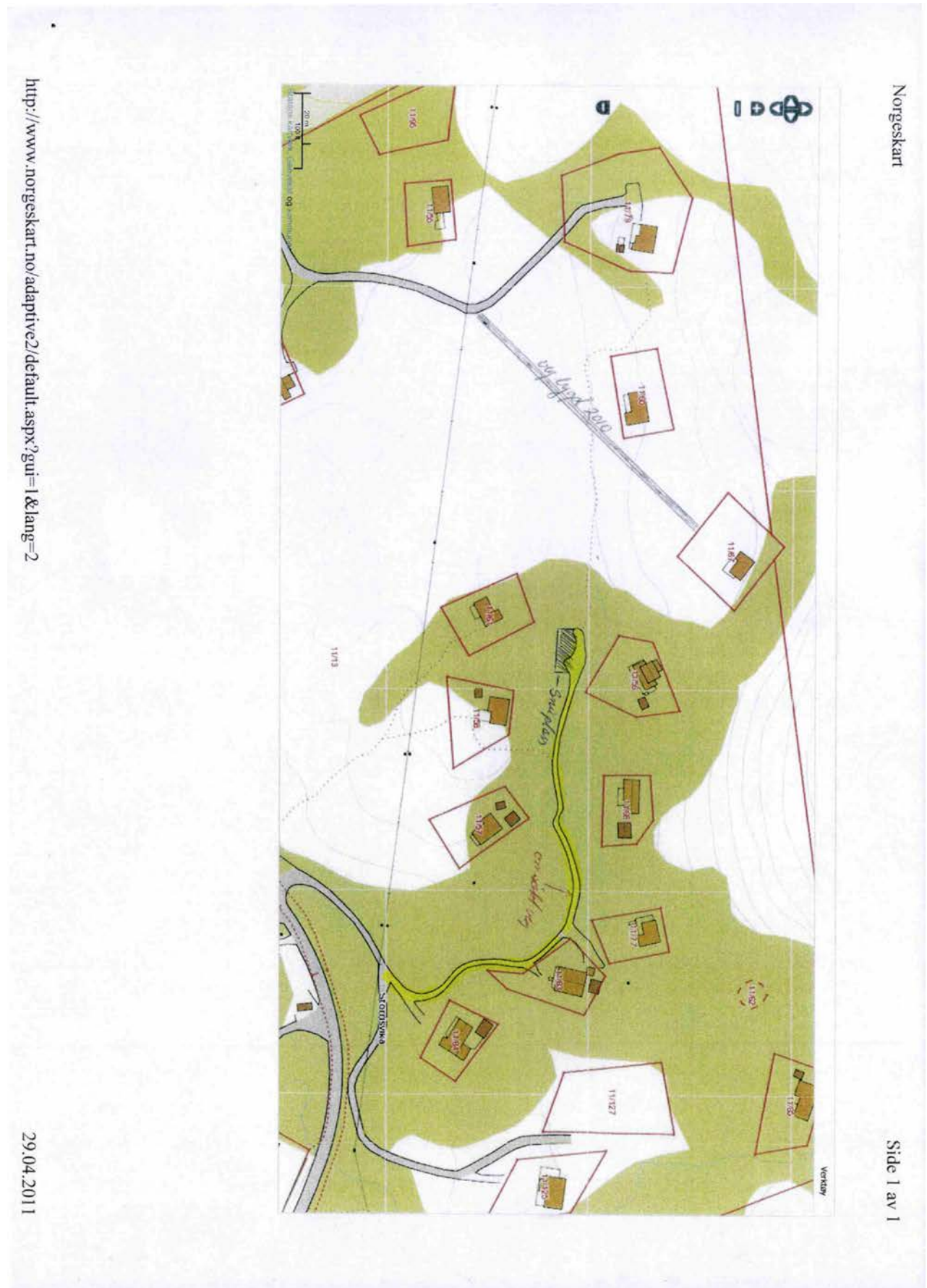
Borghild Wanvik Hansen Edgar Magne Hansen  
Fnr.: 291162 [redacted] .. Fnr.: 221062. [redacted]  
Eiere av gnr 11 bnr 77

*Svein Erik Lauritzen*

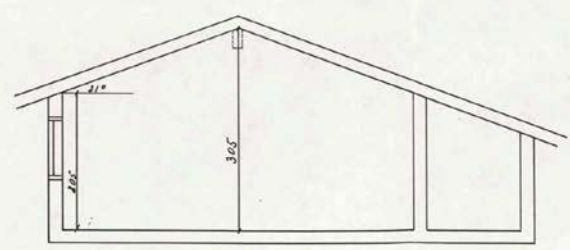
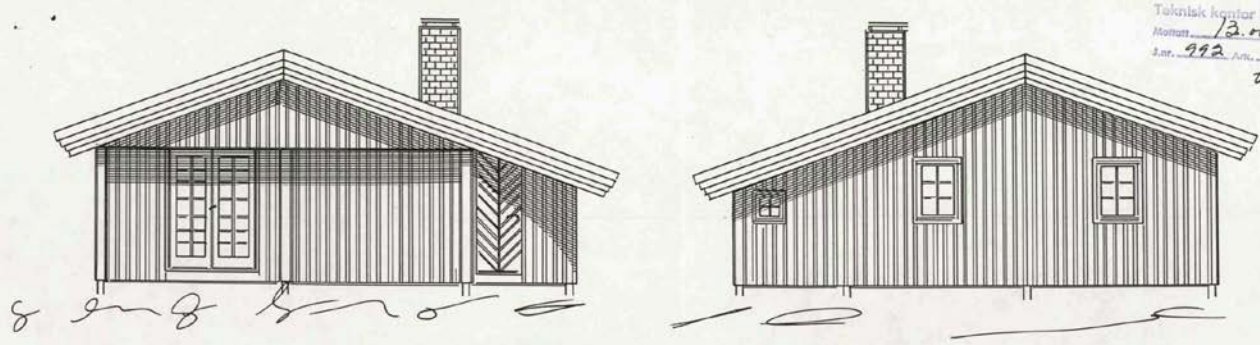
Svein Erik Lauritzen  
Fnr.: 230743 [redacted]  
Eier av gnr 11 bnr 84

~~Rolf Ole Skjønberg~~

~~Fnr.: 120244.....  
Eier av gnr 11 bnr 85~~

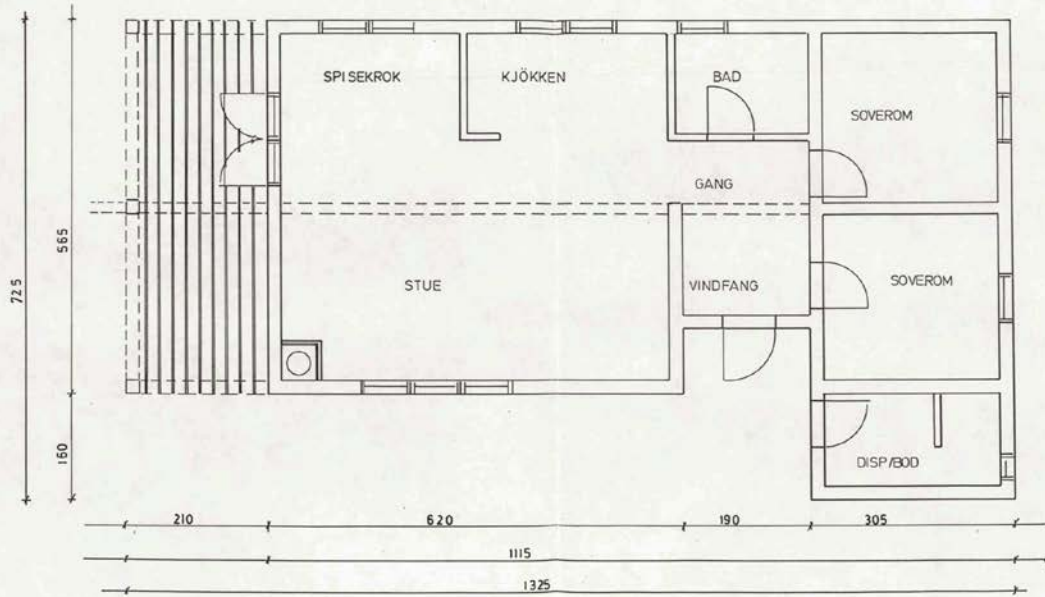


Teknisk kontor i Bjørn  
 Mottatt 13.06.90  
 J.nr. 992 Ark. 11/13  
 tomt 19

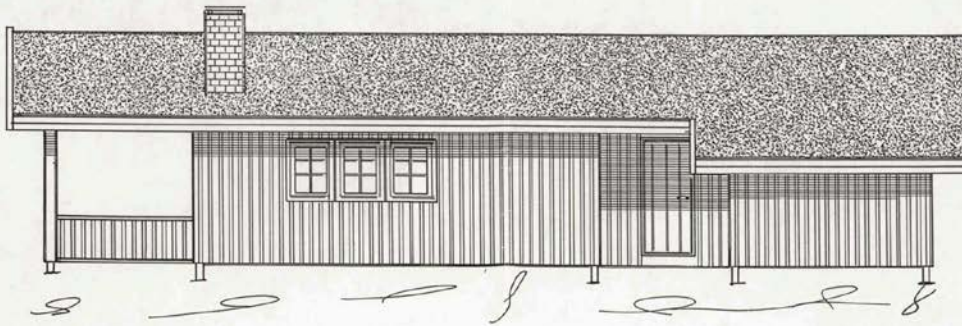
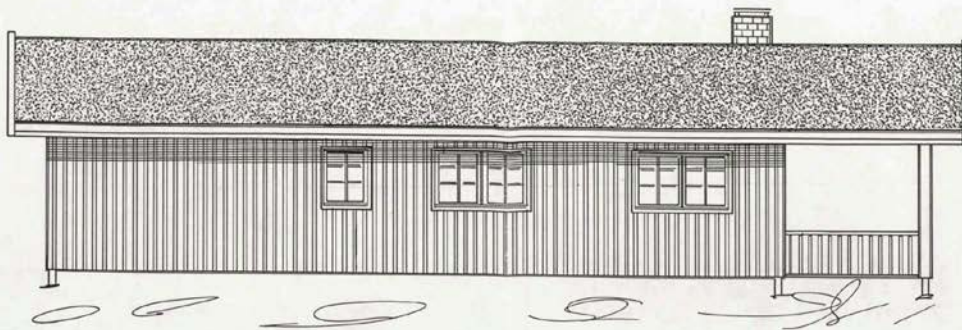


Godkjent av bygningsrådet, den 31.05.91  
 på vilkår som fremgår av vedlagte utskrift  
 ssk 012/91

Date	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk		
15.05.90			1:50		
FASADER OG SNITT, HYTTE. SVEIN ERIK LAURITZEN.				Erstatning for	Erstatning av
Henvending				Beregning	



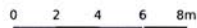
Date	15.05.90	Konstr./tegnar	Godejær	Målestokk	1:50	Ertallning for:	Ertalltal av:
PLAN, HYTTE. SVEIN ERIK LAURITSEN.							
Planering		Befølgning					



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
15.05.90	JE		1:50		
PASADER, HYTTE.				Utførelse for:	Utført av:
SVEIN ERIK LAURITSEN					
Nærings		Befølgning			

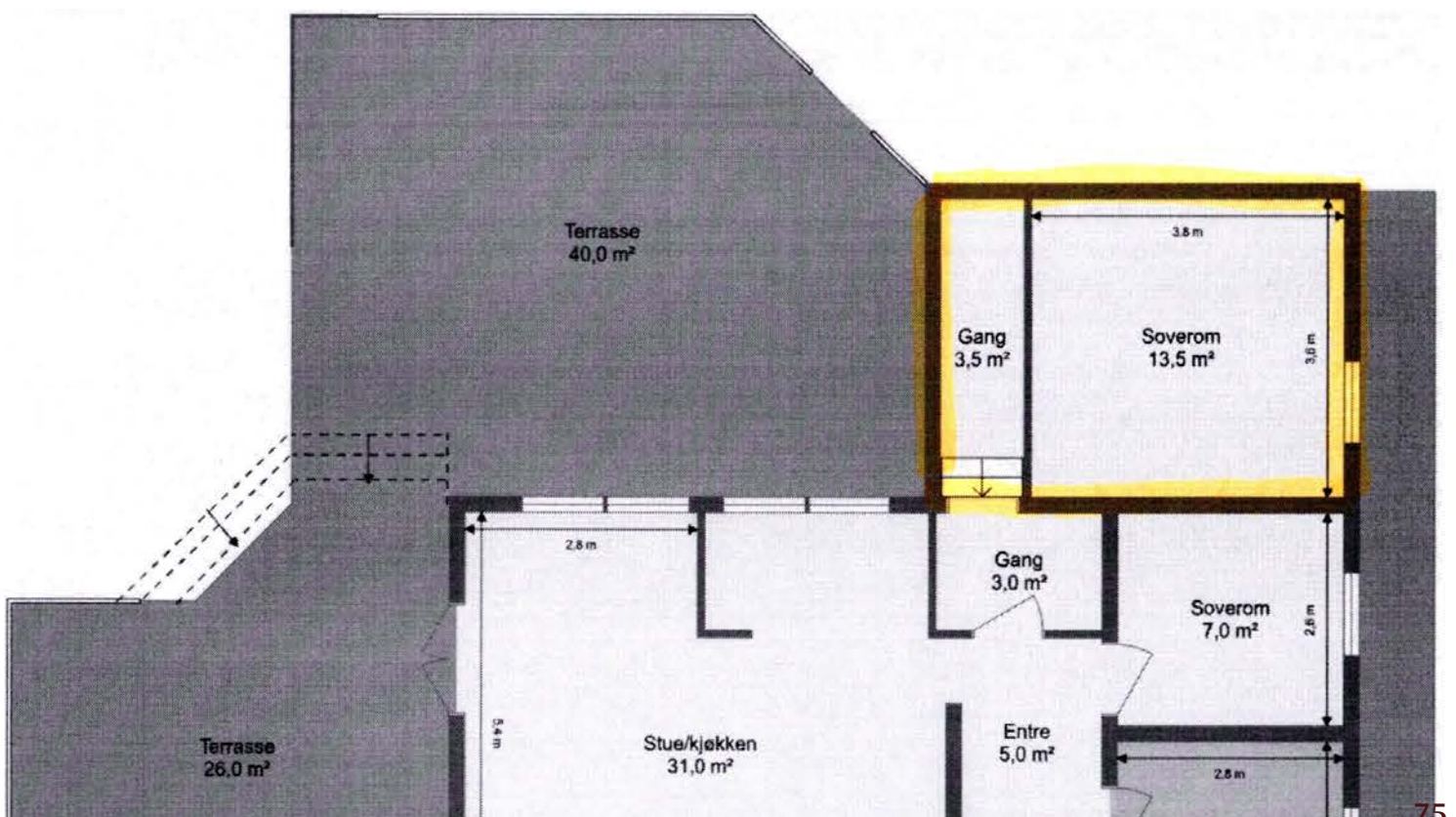


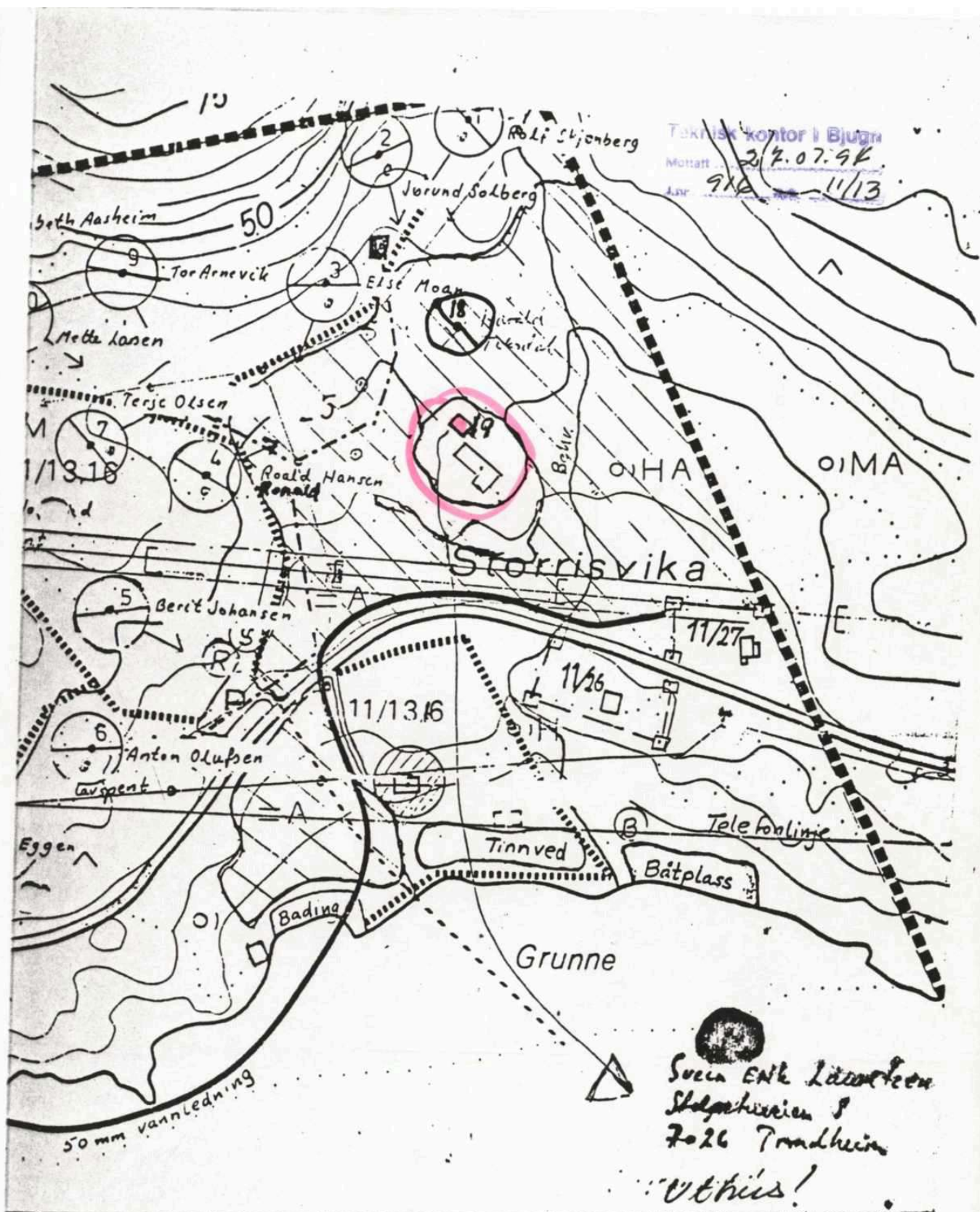
Senterposisjon: 236743.96, 7081449.01  
 Koordinatsyste EPSG:25833  
 Utskriftsdato: 30.03.2026



# Risvikstien 7

## 1. Etasje



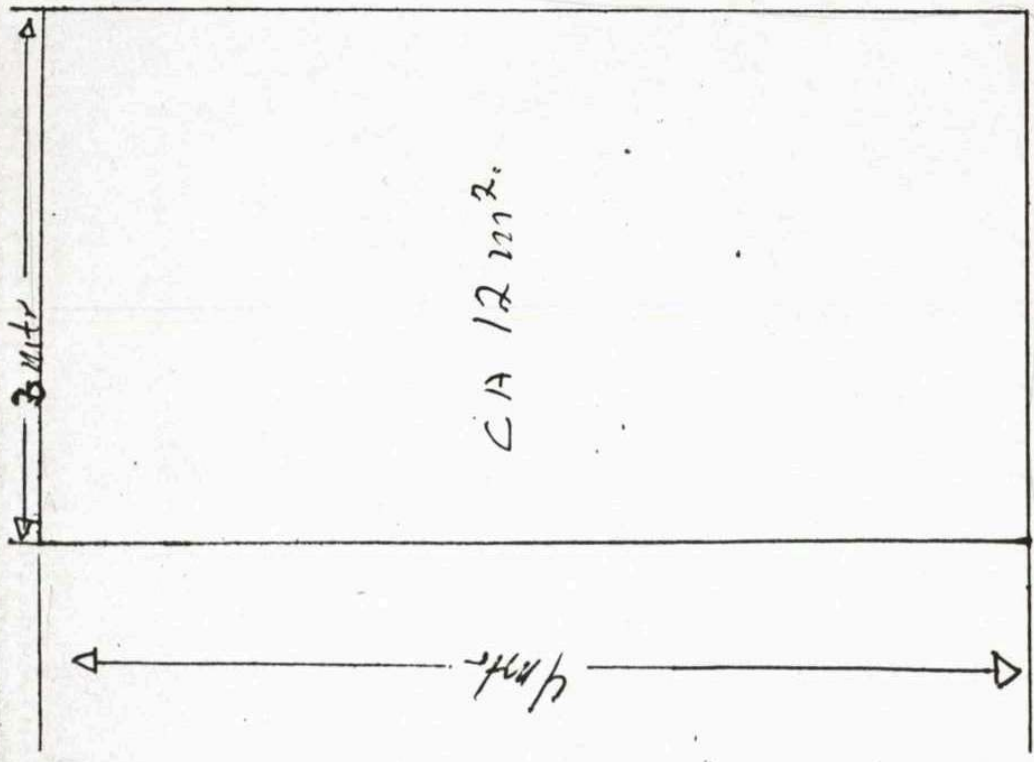


Teknisk kontor i Bjugn  
 Mottatt 2/2.07.96  
 Ans. 9/10 11/13

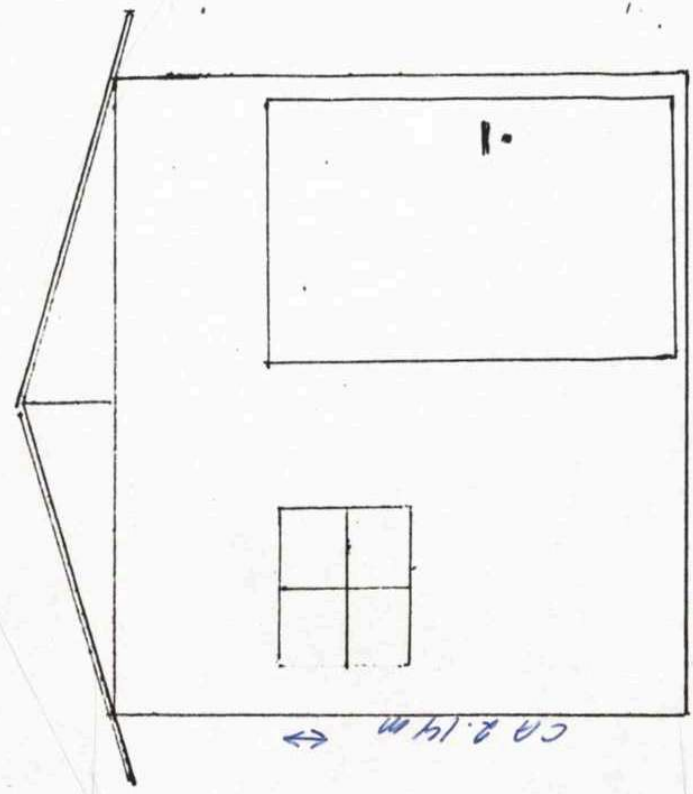
Sven Erik Læversten  
 Stadsingeniør  
 No 26 Trondheim  
 Utvik!

AL ■■■■■ GRENSE FOR PLAN  
 ..... STI

BJUGN BYGNINGSRÅD  
 257-77  
 Mottatt .....  
 Ark. ....



Teknisk kontor i Bligh  
 Mottatt 27.07.94  
 916 11/13  
 JUNI 94



~~NB~~ LUTHOUSET TREKKEES TILBAKE OG SÅ LUT SOM MULIG!

B.E.d.



Aud Oddbjørg Nyland Hordvik  
Nygata 11  
7014 Trondheim

Deres ref.

Vår ref.  
26/1192 - 5

Dato  
05.05.2026

Saksnummer i saken:

### **Tillatelse til tiltak - Gnr 11 bnr 84 - Risvikstien 7 - tilbygg**

Viser til søknad mottatt 08.04.2026 samt supplerende opplysninger mottatt 03.05.2026.

Tiltak:	Oppføring av tilbygg til fritidsbolig
Byggested:	Gbnr: 11/84 Risvikstien 7
Tiltakshaver:	Willy Hordvik og Aud Oddbjørg Nyland Hordvik Nygata 11 7014 Trondheim

### **Vedtak**

Ørland kommune godkjenner søknad om tillatelse til tilbygg på gnr. 11, bnr. 84. Godkjenningen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4 jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

Tillatelsen gis under forutsetning av at tiltaket er gjennomført i samsvar med gjeldende regelverk

### **Saksopplysninger**

Tiltaket gjelder godkjenning av tilbygg på 21,5 m<sup>2</sup> til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr. 11, bnr. 84. Tilbygget faller inn under tiltak som ikke krever ansvarlige foretak men som kan forestås av tiltakshaver jf. plan- og bygningsloven § 20-4.

### **Planstatus**

Eiendommen ligger innenfor strandplanen for Tøndelstranda. Tilbygget føres opp på allerede godkjent fritidseiendom med godkjent bebyggelse og er vurdert å ikke være i konflikt med strandplanen.

Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende fritidsbolig på en tomt som allerede er lovlig opprettet og bebygd. Tiltaket innebærer ingen endring av arealbruk og berører ikke nye arealer utover det som allerede er tatt i bruk til fritidsformål.

Vurderingen kan derfor avgrenses til det konkrete tiltaket og dets virkninger for omgivelsene. Det anses ikke nødvendig å foreta en prinsipielt orientert eller omfattende vurdering av planformålet for

Postadresse  
Postboks 43  
7159 Bjugn

Besøksadresse  
Ørland rådhus  
Alf Nebbs gate 1  
7160 Bjugn

Telefon  
+ 47 72 51 40 00

Kontonr  
42125921730  
Org.nr  
921 806 027

E-post  
postmottak@orland.kommune.no  
Internett  
www.orland.kommune.no

området som helhet, ettersom tiltaket ikke endrer den faktiske bruken av eiendommen eller svekker hensynene bak planen i nevneverdig grad.

#### **Nabovarsling**

Det er ikke utført nabovarsling for tiltaket. Kommunen har kommet frem til at naboer eller gjenboere ikke vil bli berørt i vesentlig grad, og at tiltaket kan fritas nabovarslingsplikten.

#### **Sikkerhet mot fare**

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ytterligere vurdering i forhold til områdestabilitet anses ikke relevant i forhold til at tiltaket allerede ble oppført rundt årtusenskiftet, og at tiltaket ikke medførte økt tilflytning til eiendommen.

#### **Naturmiljø**

Ved oppslag i Miljødirektoratets naturbasekart er det ikke funnet at tiltaket berører spesielle naturtyper eller sårbare/true arter. Naturmangfoldloven §§ 8-12 anses ikke å komme til anvendelse.

#### **Adkomst**

Tiltaket medfører ikke endret adkomst.

#### **Kulturminner**

Boligene er ikke i SEFRAK-registeret eller underlag noen form for vern.

#### **Visuelle kvaliteter**

Tilbygget er vurdert å være tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen og å inneha gode visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

#### **Tegningsdokumentasjon**

Vedtaket er basert på tegninger vedlagt søknad mottatt 08.04.2026 samt ettersendt dokumentasjon vedr fasade og mål på tiltaket mottatt 03.05.2026.

#### **Sammendrag**

Søknaden gjelder godkjenning av et tilbygg på 21,5 m<sup>2</sup> til eksisterende fritidsbolig på eiendommen gnr. 11 bnr. 84. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-4 og kan forestås av tiltakshaver uten ansvarlige foretak.

Eiendommen ligger innenfor strandplanen for Tøndelstranda. Tilbygget oppføres innenfor allerede godkjent og bebygd fritidseiendom og innebærer ingen endring av arealbruk eller inngrep i nye arealer. Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende plan og anses ikke å svekke hensynene bak strandplanen.

Nabovarsling er ikke gjennomført, da kommunen vurderer at tiltaket ikke vil berøre naboer eller gjenboere i vesentlig grad. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, men tiltaket vurderes ikke å medføre økt risiko. Det er ikke registrert konflikt med naturmangfold, kulturminner eller adkomstforhold. Tilbygget er også vurdert å ha gode visuelle kvaliteter og være tilpasset eksisterende bebyggelse og omgivelser.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av mottatte og ettersendte tegninger.

#### **Forutsetninger iht lovverket**

1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
2. Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl §23-3.

3. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
4. Bygningen/ tiltaket må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl § 21-10.
5. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
6. Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
7. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

#### Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Tilbygg fritidsbolig	11750	1	11750	Aud Oddbjørg N Hordvik

Du må betale et gebyr for behandling av søknad etter § 20-1, på kr. 11750,- i henhold til Ørland kommune sitt gebyrregulativ.

#### Klage på vedtak:

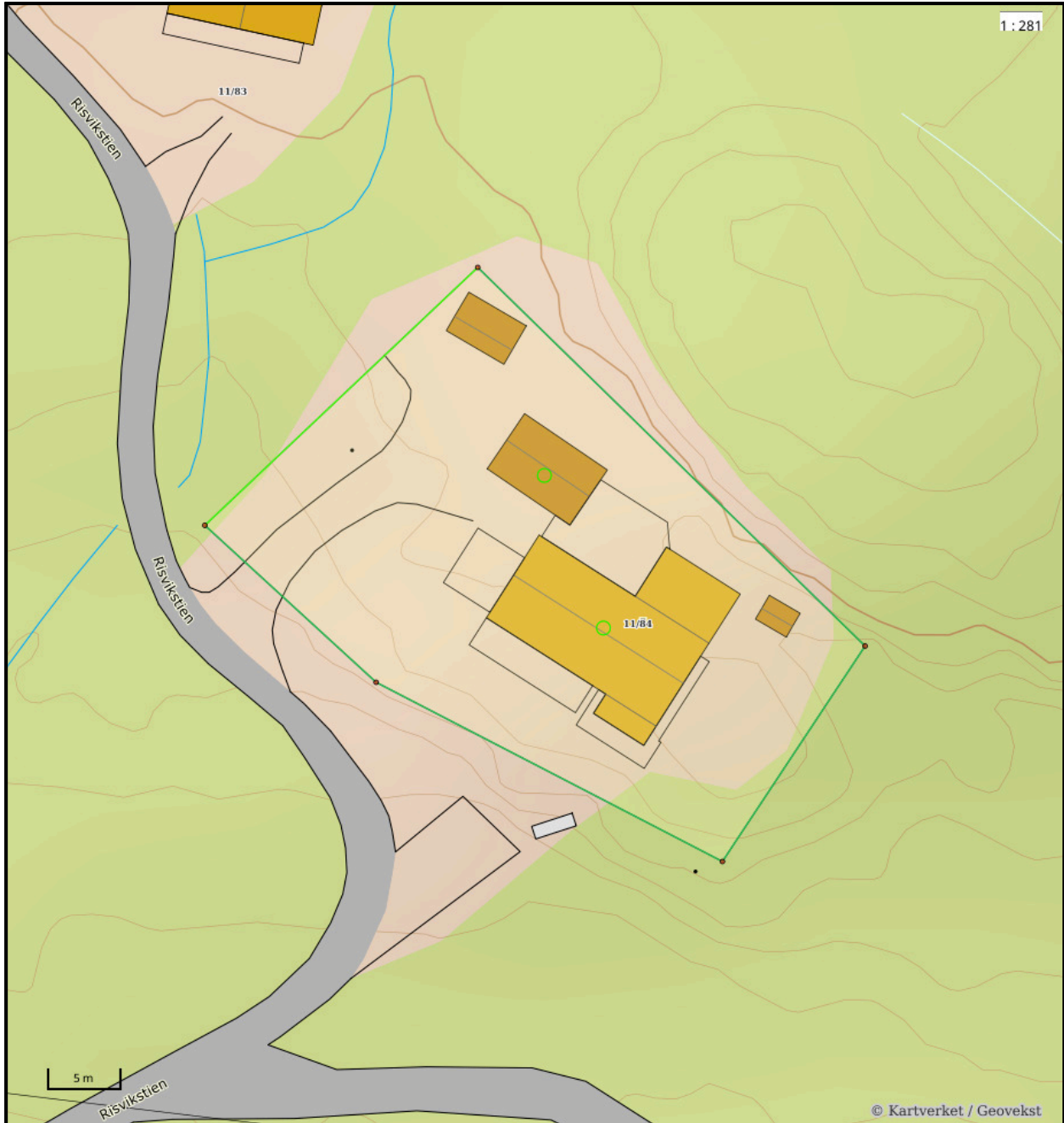
Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Grethe Rostad  
byggesaksbehandler

Mottakere			
Aud Oddbjørg Nyland	Nygata 11	7014	Trondheim
Hordvik			
Willy Hordvik	Nygata 11	7014	Trondheim

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

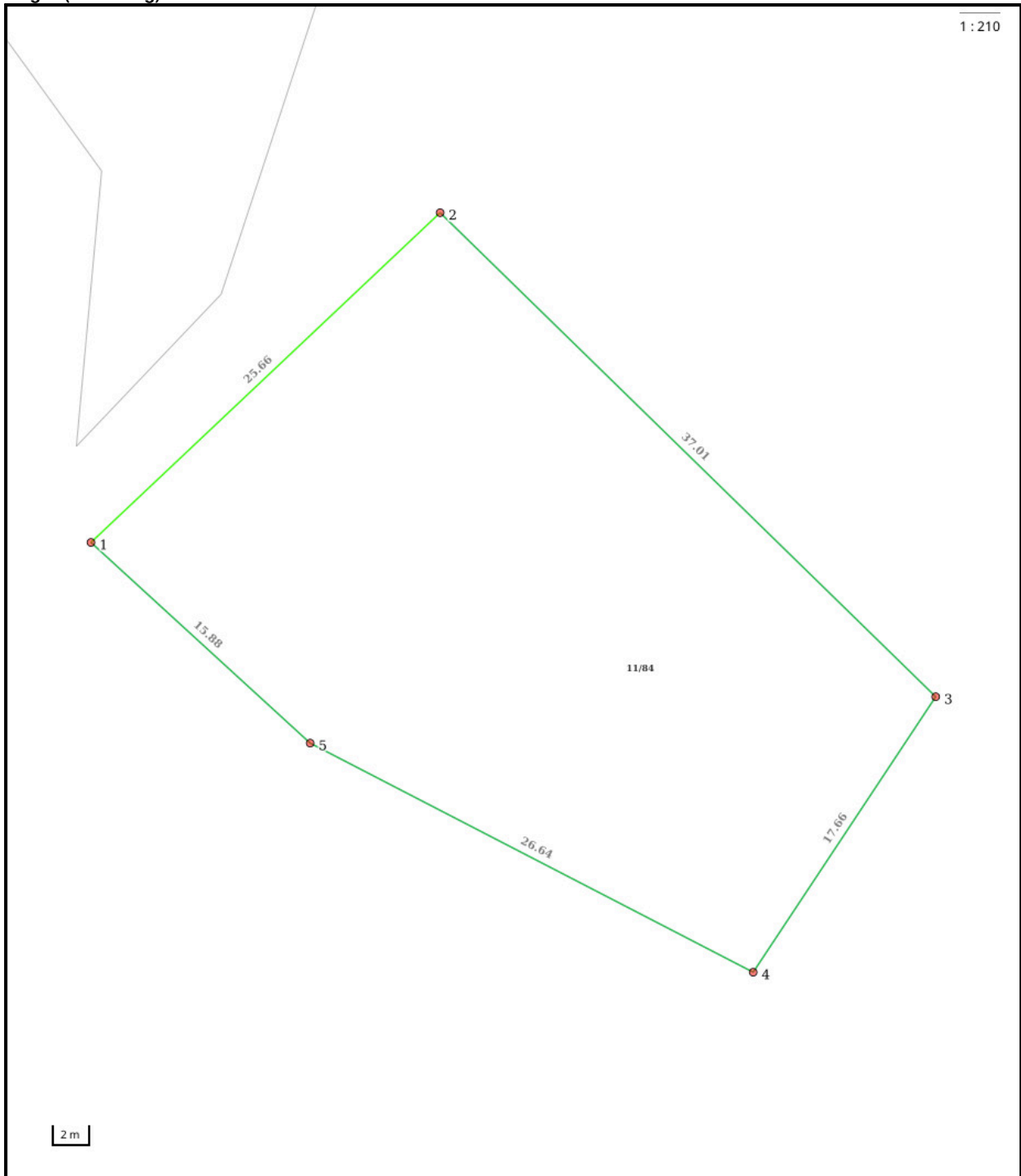
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

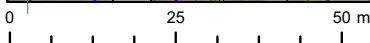
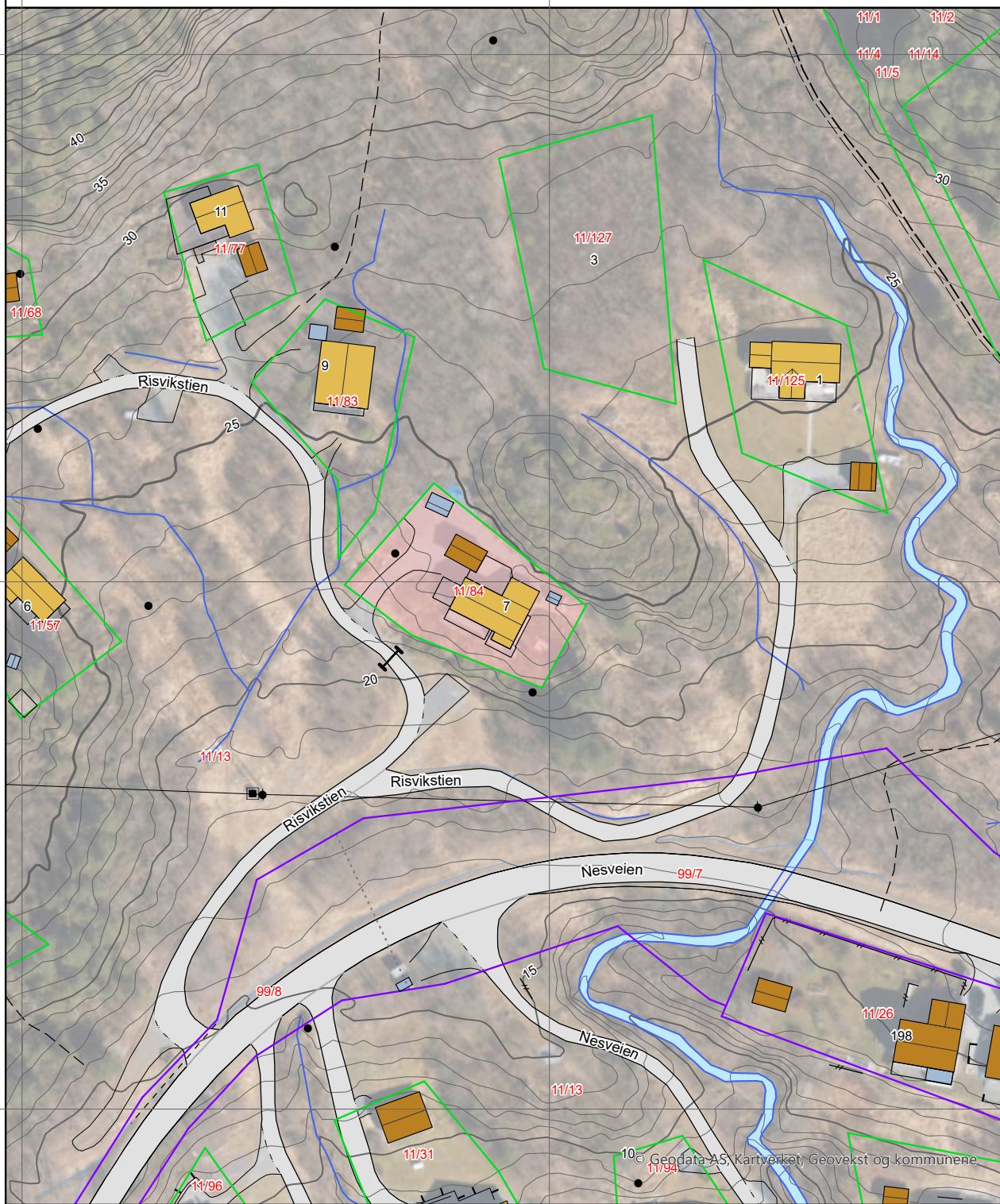
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring












## Eiendomsgrenser







- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Risvikstien 7  
7165 OKSVOLLMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Thomas LerstadgrindTelefon: 476 32 249  
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre