



aktiv.

Bergaveien 8, 7327 SVORKMO

**Innbydende enebolig som er
vesentlig oppgradert senere år |
Solrikt og flott utsikt | Nærhet til
skole og barnehage**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Selger: Anita Gjøsås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 133/139 kvm
Tomtstr.: 998.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 84
Oppdragsnr.: 1702250200

Innbydende enebolig som er vesentlig oppgradert senere år | Solrikt og flott utsikt | Nærhet til skole

Enebolig med fin beliggenhet og utsikt. Boligen har vært gjenstand for stor oppgradering de senere år. Det er gangavstand til skole, barnehage, restaurant og frisør. Orkanger ligger ca. 20 minutter unna med bil fra eiendommen. Her finner man det meste av servicefasiliteter og et rikt utvalg av butikker. Flotte turmuligheter i nærområdet, og kort avstand til turterreng på Asbøllsaga og Elgshøgda.

Innhold:

1.etg: VF, gang, gang/trapperom, bod, soverom, kjøkken og 2 stuer.
2.etg: Gang/trapperom. Gang, 2 soverom og bad

Oppgraderingshistorikk:

Mellom 2019-2023 ble det gjort følgende:

- Nytt el-anlegg i deler av huset
- Nytt kjøkken og bad
- Nye gulv/overflater i deler av huset
- Ny varmepumpe
- Rehabiliteret pipe og ny ovn
- Ny drenering på nedsiden
- Nytt tak
- Gruset gårdsplass

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	73
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 37 m²

Hus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² VF, gang, gang/trapperom, bod, soverom, kjøkken og 2 stuer.

BRA-i: 46 m² Gang/trapperom. Gang, 2 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

998.6 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt og opparbeidet med liten hage og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Svorkmo. Det er kort vei til skole med ballbinge og idrettsanlegg med kunstgressbane. Det er ca 2km til skolen, Årlivoll skole, med barne-

og ungdomsskole. Restaurant og frisør ca 1,7 km meter fra boligen. Dagligvarebutikk er Bunnpris på Vormstad, ca 5,5 km unna og på Løkken (Coop Extra) ca 6,8 km. Fine turområder i nærheten, samt en av landets beste lakseelver renner forbi. Kort nærhet til flotte badeplasser ved Svorksjøen og Friilsjøen. Orkanger ligger ca 20 minutter i bil unna, hvor det er et rikt utvalg av butikker, tjenester og fasiliteter. Det er også kort vei til skiløyper om vinteren både fra Asbøllsaga, Knyken og Jårakjølen/Skaunakjølen.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1951 med tilbygg fra 1997. Bygningen er fundamentert med støpt mur og ringmur, mens tilbygget er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen består av tømmervegger i den opprinnelige delen og bindingsverk i tilbygget, begge med utvendig stående tre kledning. Taket er utført som saltak, tekket med betongtakstein og stålplater. Vinduer er i hovedsak 2- og 3-rams med 2-lags isolerglass. Etasjeskille er utført som tre bjelkelag. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA- I 133 m²

BRA-e 6 m² (Frittstående bod)

TBA: 37m²

1.etg:

VF, gang, gang/trapperom, bod, soverom, kjøkken og 2 stuer.

2.etg:

Gang/trapperom. Gang, 2 soverom og bad

Standard

1.etg:

VF: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i tak.

Bod: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i tak.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel / plater på vegger og malte plater i tak.
Stue: Laminat på gulv, malt tømmer på vegger og malt panel i tak.
TV Stue : Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.
Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.

2.etg:

Gang/trapperom: Malt tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i tak.
Gang: Malt tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i tak.
Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel/plater på vegger og malte plater i tak.
Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel/tømmer på vegger og malte plater i tak.
Bad: Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger og malte plater i tak.

Konklusjon fra takstmann:

Boligen fra 1951 med tilbygg fra 1997 fremstår med normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Flere bygningsdeler er vurdert til TG2 grunnet alder, vedlikeholdsbehov og manglende dokumentasjon, mens veranda er vurdert til TG3 og krever tiltak. Kjøper må påregne jevnlig oppfølging, vedlikehold og enkelte utbedringer.

Oppgradering opplyst fra eier:

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nytt tilbygg i ca 1997.

Boligeier opplyser om utført i tidsrommet 2019 - 2023

GANG 1. ETG:

Nytt gulv

Ny ytterdør

Nytt EL- Anlegg

Fjernet wc bod

TØMMERSTUA:

Nytt gulv

Montert ny varmepumpe

Ny verandadør

Rehabilitert pipe og satt inn ny ovn (Fyringsforbud fjernet) 2021

NY-STUA:

Nye panelplater alle vegger

Nytt gulv

Kledd igjen luke til lite kott

KJØKKEN:

Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer.

Nye rør (vask)

Kledd igjen luke i gulv (ned til kjeller)

BAD:

Revet ned vegg (soverom)

Varmekabler gulv

Ny dusj, wc og innredning
Ny kledning vegg
Nytt gulv
Ny dør
Ellers maling av vegger og tak i alle rom unntatt bod 1. etg.

UTEOMRÅDET:

Ny drenering i skråning (inngangsparti) i 2023
Gruslagt gårdsplass
Ny plen + beplantning
Bark lagt skråning (inngangsparti)
Ny luke til kjeller
Nytt rekkverk veranda
Gravd "å fått koblet på kommunalt vann inkl varmekabel
Brønnvann kan brukes til ute bruk som vanning bilvask
Skiftet vindu i sommerhagen
Lagt nytt tak,lekter ,papp,takrenner snøfangere,,tak stige, fuglbånd og nye vindskier på gamle huset
Satt opp staurvegg ved skråning for skjerming.
Maling av hus og uthus (Butinox extreme)

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse

Manglende dokumentasjon gjør at oppbygging og utførelse ikke kan verifiseres.

Risiko

Det er usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse og levetid. Skjulte svekkelser eller fuktrelaterte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens

Forholdet medfører økt usikkerhet, og det må påregnes behov for oppfølging og eventuelle tiltak dersom skjulte avvik skulle avdekkes.

1.2 Krypekjeller

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse

Manglende fuktsikring vurderes som avvik etter dagens krav, selv om dette var normalt ved byggeåret.

Risiko

Det foreligger risiko for fuktvandring fra grunnen som over tid kan gi forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Dette kan føre til mugg- og soppdannelse og påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens

Forholdet medfører usikkerhet og krever oppfølging. Det må påregnes tiltak dersom fuktproblemer skulle utvikle seg.

2.1 Yttervegger

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse

Kledningen har normal aldring med slitasje, mulig avvik i mussikring og usikkerhet rundt ventilasjonsforhold.

Bygningsdelen har passert halv normal levetid.

Risiko

Alder og usikkerhet knyttet til utførelse gir økt risiko for fuktrelaterte skader, skadedyr og redusert funksjon i konstruksjonen. Skjulte svekkelser kan ikke utelukkes.

Konsekvens

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, eventuelle tiltak for mussikring samt kostnader knyttet til oppfølging og utskifting på sikt.

3.1 Vinduer og ytterdører

Begrunnelse

Skader på glass og slitasje på overflatebehandling reduserer funksjon og levetid.

Vinduenes alder tilsier at normal brukstid er delvis oppbrukt.

Risiko

Det foreligger risiko for ytterligere forringelse, varmetap og fuktskader dersom vedlikehold og reparasjon ikke utføres.

Konsekvens

Tiltak og vedlikehold må påregnes, samt eventuelle kostnader ved reparasjon eller utskifting.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Tilstandsgrad: TG 2

Begrunnelse

Konstruksjonen er fra 1951 og har registrerte, men tørre fuktskjolder ved pipe.

Tilstanden gir usikkerhet knyttet til

tidligere lekkasjer. Manglende tilkomst til takkonstruksjon på tilbygget fra 1997 gjør at denne delen ikke kan vurderes.

Risiko

Det foreligger risiko for skjulte svekkelser i takkonstruksjonen, og fornyet lekkasje rundt pipegjennomføringen

dersom beslag og overflater ikke vedlikeholdes. Manglende tilkomst gir usikkerhet om tilstanden på tilbyggets takkonstruksjon.

Konsekvens

Forholdet medfører usikkerhet og det må påregnes oppfølging, jevnlig vedlikehold og eventuelle tiltak dersom lekkasjer eller skader skulle oppstå.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Begrunnelse

Undertaket på hovedhuset er fra 1951 med registrerte, men tørre fuktskjolder.

Mosevekst på takstein kan medføre

økt fuktbelastning. Undertaket på tilbygget fra 1997 kan ikke inspiseres, og tilstanden er dermed uavklart.

Risiko

Alder og tidligere fuktskjolder gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid. Mose på takstein kan gi

vannoppsamling, frostspreng og redusert levetid. Manglende tilkomst til tilbyggets undertak medfører usikkerhet knyttet til tilstanden.

Konsekvens

Det må påregnes behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold, samt eventuelle tiltak dersom lekkasjer eller skader utvikler seg.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Begrunnelse

Manglende Aquastop vurderes som avvik i forhold til gjeldende krav ved oppføringstidspunktet.

Risiko

Fravær av Aquastop gir økt risiko for vannlekkasje og skader i konstruksjonen dersom uhell oppstår.

Konsekvens

Tiltak må påregnes for å oppnå forskriftsmessig sikkerhet mot vannlekkasjer.

10.2 Varmtvannsbereder

Begrunnelse TG2

Alderen er vesentlig over forventet brukstid, og risiko for feil eller lekkasje øker med årene. Manglende aquastop gir ingen aktiv sikring ved eventuell lekkasje.

Risiko og konsekvens

Det er økt risiko for vannlekkasje og driftsstans. Eventuell lekkasje kan føre til vannmengder i krypkjeller og konstruksjoner. Utskifting bør planlegges snarlig.

10.5 Ventilasjon

Begrunnelse TG2

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklime og energieffektivitet.

Systemet gir dårligere

kontroll på luftutskifting og kan medføre varierende luftkvalitet.

Risiko og konsekvens

Det kan oppstå utfordringer med fukt, lukt og innemiljø som ikke er optimalt. Det er særlig risiko for redusert komfort og dårligere luftkvalitet over tid. Det anbefales å vurdere etablering av balansert ventilasjonsanlegg eller annen forbedret ventilasjonsløsning i samsvar med dagens krav og anbefalinger.

Forhold som har fått TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Begrunnelse TG3

Konstruksjonen har vesentlig svikt ved flere søylepunkter, med skjevheter og planavvik som gir redusert

bæreevne. Manglende rekkverkshøyde er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Risiko og konsekvens

Det foreligger høy risiko for videre svikt og deformasjon. Manglende rekkverkshøyde gir risiko for fallulykker.

Konstruksjonen vurderes å ha manglende sikkerhet og funksjon, og utbedring eller fullstendig utskifting bør påregnes.

Prisvurdering er avhengig av omfang og utførelse. Det anbefales innhenting av pristilbud

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

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 tomt og gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Det informeres at en del beplantning i hagen ikke vil medfølge handelen. Konferer megler ved spørsmål.

Boligen er Sefrak registrert og boligen er oppført på stedet i 1952, men hovedbygningen er av eldre ukjent dato.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 317

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt av Orkland kommune og baserer på årsprognose for vann, avløp og

feiling. Beløp kan avvike. Det ble nylig lagt inn kommunalt vann og det må påregnes at oppgitt beløp i årsprognosen kan bli høyere.

I tillegg kommer renovasjon på kr 4.728,- fra Remidt. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primær

Kr 534 525

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 138 098

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 84 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/77/84:

22.10.1996 - Dokumentnr: 5639 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

27.08.2025 - Dokumentnr: 1004026 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

11.01.1996 - Dokumentnr: 172 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:77 Bnr:10

01.01.2018 - Dokumentnr: 255692 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:77 Bnr:84

01.01.2020 - Dokumentnr: 1730736 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:77 Bnr:84

17.04.1996 - Dokumentnr: 2081 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:77 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om kloakkanlegg

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Det er ikke uvanlig at det er mangelfulle arkiv på eldre eiendommer i Orkland kommune, spesielt på eiendommer med byggeår før bygningsloven trådte i kraft i 1965.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei. Det må påregnes kostnader til veivedlikehold og brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 999 m
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn LNFRB

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Sefrakdokumentet som ligger vedlagt i salgsoppgaven viser at det er ingen fredning. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 4990,- og visninger kr 1990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.09.2025































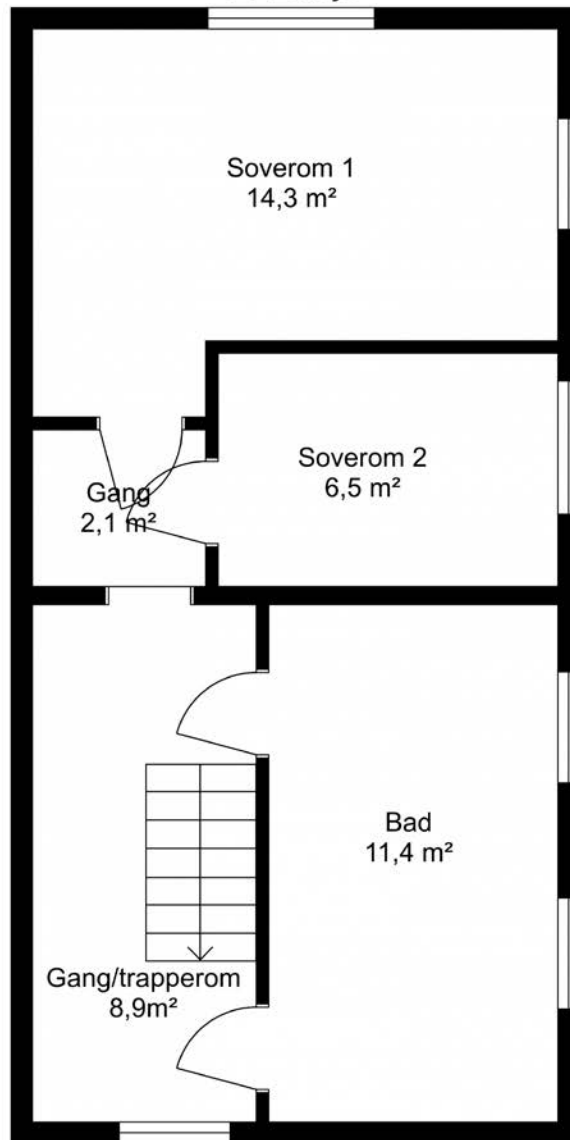








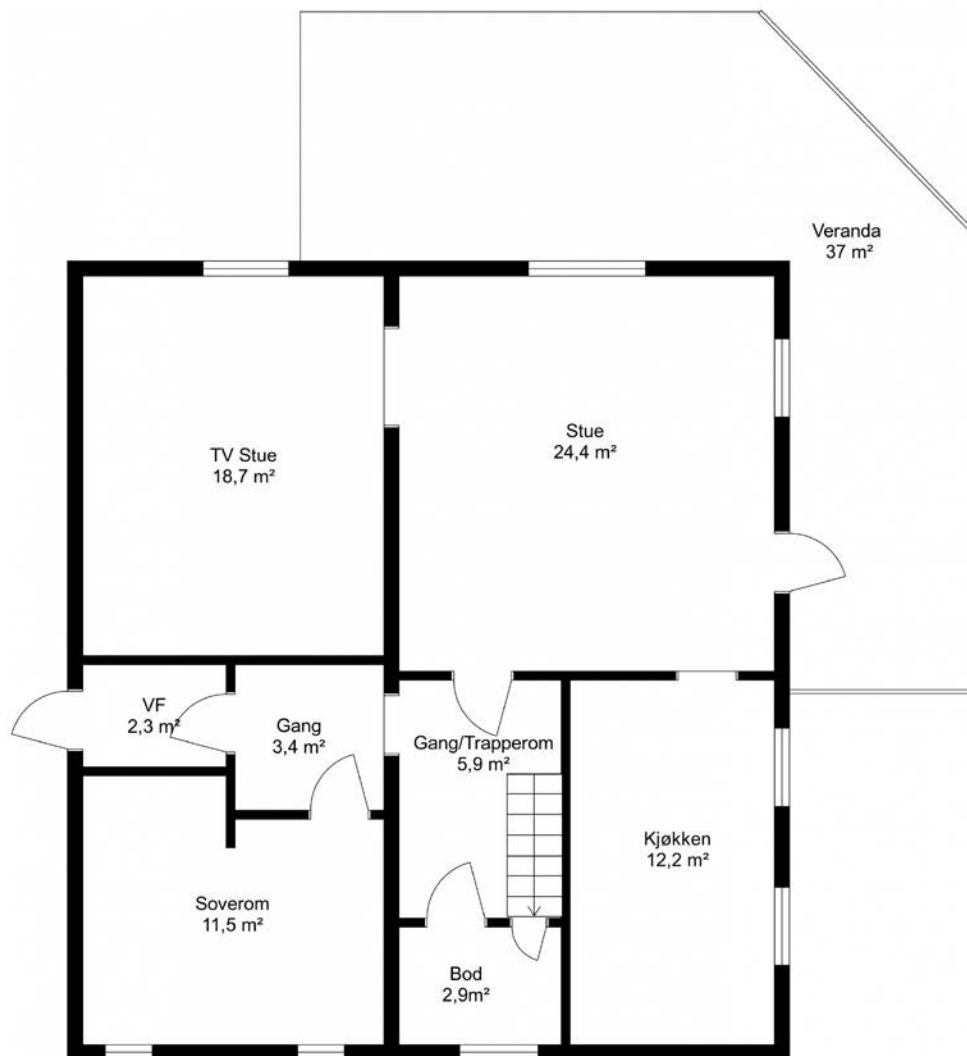
Bergaveien 8 2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bergaveien 8 1. Etasje

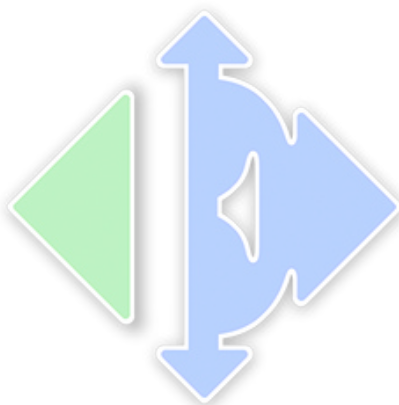


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Enebolig Bergaveien 8
Bergaveien 8
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 04/09/2025

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnes-bygg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:77, Bnr: 84
Hjemmelshaver:	Anita Gjøsås
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	998 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1951

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.08.2025
Forutsetninger:	Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen, er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
Oppdragsgiver:	Anita Gjøsås
Tilstede under befaringen:	Anita Gjøsås
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MNS3

OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1951 med tilbygg fra 1997. Bygningen er fundamentert med støpt mur og ringmur, mens tilbygget er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen består av tømmervegger i den opprinnelige delen og bindingsverk i tilbygget, begge med utvendig stående tre kledning. Taket er utført som saltak, tekket med betongtakstein og stålplater. Vinduer er i hovedsak 2- og 3-rams med 2-lags isolerglass. Etasjeskille er utført som tre bjelkelag

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fra 1951 med tilbygg fra 1997 fremstår med normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Flere bygningsdeler er vurdert til TG2 grunnet alder, vedlikeholdsbehov og manglende dokumentasjon, mens veranda er vurdert til TG3 og krever tiltak. Kjøper må påregne jevnlig oppfølging, vedlikehold og enkelte utbedringer.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

FDV-dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Fravær av dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk.

Mangelfull eller fraværende FDV-dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

Risiko: Usikkerhet om det er utført arbeider som krever søknad/melding uten at dette kan dokumenteres. Mulig manglende oversikt over vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle garantier. Vanskeligere å verifisere om dagens bruk av rom er i samsvar med gjeldende tillatelser.

Kjøper må påregne økt risiko for skjulte feil og mangler. Manglende dokumentasjon kan føre til mer omfattende undersøkelser eller kostnader i etterkant. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og godkjent bruk kan medføre krav om utbedringer eller søknadspliktige endringer.

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

1.etg:

VF: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i tak.

Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i tak.

Bod: Parkett på gulv. Malt panel på vegger og i tak.

Soverom: Laminat på gulv. Malt panel / plater på vegger og malte plater i tak.

Stue: Laminat på gulv, malt tømmer på vegger og malt panel i tak.

TV Stue : Laminat på gulv, malt panel på vegger og i tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.

2.etg:

Gang/trapperom: Malt tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i tak.

Gang: Malt tregulv. Malt panel på vegger og malt panel i tak.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt panel/plater på vegger og malte plater i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel/tømmer på vegger og malte plater i tak.

Bad: Belegg på gulv. Baderomsplater på vegger og malte plater i tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

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

Det er registrert høydeavvik i begge etasjer. Høydeforskjeller kan forventes iht alder på boligen

GULV:

- Gulv er med normal/ stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv

VEGG/HIMLING:

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

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noen justeringer
- Innerdør til bad mangler listverk mot gang. Boligeier opplyser om at det blir utført før salg

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nytt tilbygg i ca 1997.

Boligeier opplyser om utført i tidsrommet 2019 - 2023

GANG 1. ETG:

Nytt gulv

Ny ytterdør

Nytt EL- Anlegg

Fjernet wc bod

TØMMERSTUA:

Nytt gulv

Montert ny varmpumpe

Ny verandadør

Rehabilitert pipe og satt inn ny ovn (Fyringsforbud fjernet) 2021

NY-STUA:

Nye panelplater alle vegger

Nytt gulv

Kledd igjen luke til lite kott

KJØKKEN:

Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer.

Nye rør (vask)

Kledd igjen luke i gulv (ned til kjeller)

BAD:

Revet ned vegg (soverom)

Varmekabler gulv

Ny dusj, wc og innredning

Ny kledning vegg

Nytt gulv

Ny dør

Ellers maling av vegger og tak i alle rom unntatt bod 1. etg.

UTEOMRÅDET:

Ny drenering i skråning (inngangsparti) i 2023

Gruslagt gårdsplass

Ny plen + beplantning

Bark lagt skråning (inngangsparti)

Ny luke til kjeller

Nytt rekkverk veranda

Gravd "å fått koblet på kommunalt vann inkl varmekabel

Brønnvann kan brukes til ute bruk som vanning bilvask

Skiftet vindu i sommerhagen

Lagt nytt tak,lekter ,papp,takrenner snøfangere,,tak stige, fuglbånd og nye vindskier på gamle huset

Satt opp staurvegg ved skråning for skjerming.

Maling av hus og uthus (Butinox extreme)

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	87			37	83	4
2 .Etasje	46				46	
SUM BYGNING	133			37	129	4
SUM BRA	133					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod		6				
SUM BYGNING		6				
SUM BRA						

BRA-i:

1.etg:

VF, gang, gang/trapperom, bod, soverom, kjøkken og 2 stuer.

2.etg:

Gang/trapperom. Gang, 2 soverom og bad

BRA-e:

Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

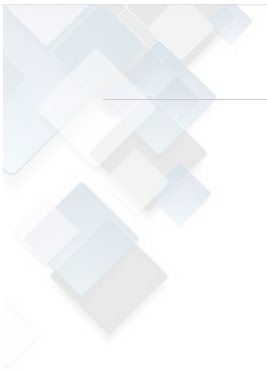
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod er ikke vurdert i denne rapport



BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

04/09/2025



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av Mur/ betong på synlige deler av grunnmur. Tidligere salgsoppgave skriver tilbygg er det ringmur med støpt plate.

Merknader: Utvendig vurdert. Det registreres at grunnmur heller noe, men dette kan se ut til å være utført slik ved oppføring. Det foreligger ingen opplysninger om oppbygging av grunnmur og gulv på hus og tilbygg.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Krypkjeller under liten dele av bolig

Merknader: Krypkjelleren har tilkomst via inspeksjonsluke i kjellermur. Det er etablert lufterventiler. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Krypkjellergulvet er ikke fuktsikret mot grunnen. Dette var ikke vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet i 1951.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Terrenget bør helle med minimum 1:50 (ca. 2 cm pr. meter) ut fra grunnmur, og helning bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre god avrenning. Det er ingen kjeller på huset. Boligeier opplyser om at det er etablert ny drenering på øvre side av boligen.

Forholdet vurderes som normalt uten registrerte avvik.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av tømmer på hovedhuset og bindingsverk på tilbygget med stående ytterkledning

Merknader: Normal aldersmessig slitasje registreres. Det er observert forhold som tilsier at mus kan komme inn på loft, noe som kan indikere avvik i mussikring. Tilstrekkelig lufting bak trekledning og konstruksjon kan ikke konstateres uten fysisk inngrep. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon, og destruktive undersøkelser ble ikke foretatt på befaringsdagen. Ytterkledning er nådd over halvparten av forventet brukstid.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass fra ca 1997

Merknader: Vinduer har behov for vedlikehold. Det er registrert sprukket glass samt avflassing av maling. Bygningsdelen har passert halvparten av forventet brukstid. Mangler listverk på et vindu på utsiden. Boligeier opplyser om at det blir utført før salg

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro.

Merknader: Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro fra byggeåret 1951. Om det er svanker eller svai i konstruksjonen kan ikke verifiseres grunnet nytt yttertak og lekting. Det er registrert gamle fuktskjolder rundt pipe, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier, og det er ingen tegn til aktiv lekkasje. Skorstein over tak er kledd med beslag, og nye beslag er montert rundt skorstein ved skifte av yttertak 2022 på hovedhuset. Pipens høyde ble visuelt vurdert fra bakkeplan og synes tilfredsstillende over møne. Det er montert nye takrenner og nedløp på hovedhuset. Det er ingen tilkomst til takkonstruksjon på tilbygg fra 1997. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik på skorstein og ildsted fra feiervesenet.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Undertaket antas å være fra byggeåret 1951. Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil på hovedhuset. Undertak og takstein på tilbygg antas å være fra 1997.

Merknader: Undertaket antas å være fra byggeåret 1951. Taket er tekket med stålplater med taksteinsprofil på hovedhuset. Gammelt undertak er besiktiget fra kaldt loft, og det er registrert gamle fuktskjolder uten forhøyede fuktverdier. Undertak og ytterteking med takstein på tilbygg antas å være fra 1997. Det er registrert noe mose på takstein. Det er ingen tilkomst til undertaket på tilbygget. Renner og nedløp av metall er etablert, og nedløp er ført ned til bakkenivå. Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue

Merknader: Det registreres unormale retningsavvik og planavvik som indikerer svikt i flere søylepunkter. Søylene er skjeve, og verandaen viser tegn til bevegelse og deformasjoner. Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes, da det er grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. Gulvbord har værslitasje og stedvis fliser. Rekkverk har en høyde på ca. 95 cm, som er under dagens krav på 100 cm. På terrasse med nivåforskjell over 50 cm er rekkverk påkrevd. Det er ikke kontrollert oppkant mot vegg og dør, og det er ikke utført lastberegninger eller dimensjonering. Konstruksjonen fremstår ikke stabil på befaring. Terrasse på bakken beveger seg etter underlaget i takt med årstidene.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling

Merknader: Badet har baderomsplater på vegger og tak-ess i himling, etablert i 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Overflater på vegger og himling fremstår uten vesentlige avvik ved befaring.

TG: 1 – Normalt vedlikehold. Manglende dokumentasjon bemerkes.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Våtrom belegget med opprett.

Merknader: Gulvet har våtromsbelegg med oppkant. Det registreres tilfredsstillende fall mot sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

TG: 1 – Normalt vedlikehold. Manglende dokumentasjon bemerkes.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ingen membran på vegger. Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Badet er fra 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, type membran(belegg) eller samsvarserklæring på produkter. Hulltaking ble vurdert som ikke praktisk mulig, da tilstøtende vegger består av tømmerkonstruksjon med utføring mot bad. Egnet sted for hulltaking ble ikke funnet, og vannrør lot seg ikke lokalisere. Overflater fremstår uten vesentlige avvik ved befarig.

TG: 1 – Normalt vedlikehold. Manglende dokumentasjon bemerkes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2019 med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredningen fremstår med liten bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder. Det er ikke montert Aquastop, som har vært et krav ved nytt kjøkken med nytt røropplegg siden 2010.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er rør i rør / kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Rør-anlegget er kun visuelt besiktiget. Boligeier opplyser at det er nytt røropplegg til kjøkken og bad fra oppussing i 2019. Eventuelle eldre rørføringer andre steder i boligen er ikke kartlagt.

Kommentar

Ingen avvik registrert på de fornyede delene. Eldre rør kan ha kortere restlevetid og bør følges opp over tid. For en mer detaljert vurdering av anlegget anbefales det å benytte rørlegger for utvidet kontroll.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

- Varmtvannsbereder fra 1997 er plassert i krypkjeller med jordgolv

Merknader: Varmtvannsbereder fra 1997 er eldre enn forventet brukstid på ca. 20 år, og utskifting må påregnes. Berederen er plassert i krypkjeller med jordgolv, og lekkasjesikring anses ivaretatt gjennom plasseringen. Det er ikke installert aquastop eller tilsvarende sikring på vanntilførselen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert i stue i 1.

Merknader: Det er montert varmpumpe i stue i 1. etasje. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, og det ble ikke registrert vesentlige avvik. For å sikre videre drift og energieffektivitet anbefales jevnlig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: Boligen fra 1951 er oppført med naturlig avtrekk, med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Dette var vanlig og i samsvar med byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet. Løsningen fungerer, men er enklere enn dagens anbefalte løsninger og gir begrensede muligheter for luftutskifting og kontroll av luftkvalitet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Store deler av anlegget ligger skjult bak vegger og himling, og det er ikke mulig å kontrollere tilstand eller utførelse av disse delene.

Merknad:

Anlegget ligger utenfor taksmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales en nærmere undersøkelse av etasjeskillet mot grunn da dette ikke lot seg undersøke på befaringen grunnet manglende tilkomst. Tilstanden er derfor uavklart, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Manglende dokumentasjon gjør at oppbygging og utførelse ikke kan verifiseres. Risiko Det er usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse og levetid. Skjulte svekkelser eller fuktrelaterte forhold kan ikke utelukkes. Konsekvens Forholdet medfører økt usikkerhet, og det må påregnes behov for oppfølging og eventuelle tiltak dersom skjulte avvik skulle avdekkes.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Manglende fuksikring vurderes som avvik etter dagens krav, selv om dette var normalt ved byggeåret. Risiko Det foreligger risiko for fuktvandring fra grunnen som over tid kan gi forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Dette kan føre til mugg- og soppdannelse og påvirke inneklimaet negativt. Konsekvens Forholdet medfører usikkerhet og krever oppfølging. Det må påregnes tiltak dersom fuktproblemer skulle utvikle seg.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Kledningen har normal aldring med slitasje, mulig avvik i mussikring og usikkerhet rundt ventilasjonsforhold. Bygningsdelen har passert halv normal levetid. Risiko Alder og usikkerhet knyttet til utførelse gir økt risiko for fuktrelaterte skader, skadedyr og redusert funksjon i konstruksjonen. Skjulte svekkelser kan ikke utelukkes. Konsekvens Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, eventuelle tiltak for mussikring samt kostnader knyttet til oppfølging og utskifting på sikt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Begrunnelse Skader på glass og slitasje på overflatebehandling reduserer funksjon og levetid. Vinduenes alder tilsier at normal brukstid er delvis oppbrukt. Risiko Det foreligger risiko for ytterligere forringelse, varmetap og fuktskader dersom vedlikehold og reparasjon ikke utføres. Konsekvens Tiltak og vedlikehold må påregnes, samt eventuelle kostnader ved reparasjon eller utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	Tilstandsgrad: TG 2 Begrunnelse Konstruksjonen er fra 1951 og har registrerte, men tørre fuktskjolder ved pipe. Tilstanden gir usikkerhet knyttet til tidligere lekkasjer. Manglende tilkomst til takkonstruksjon på tilbygget fra 1997 gjør at denne delen ikke kan vurderes. Risiko Det foreligger risiko for skjulte svekkelser i takkonstruksjonen, og fornyet lekkasje rundt pipegjennomføringen dersom beslag og overflater ikke vedlikeholdes. Manglende tilkomst gir usikkerhet om tilstanden på tilbyggets takkonstruksjon. Konsekvens Forholdet medfører usikkerhet og det må påregnes oppfølging, jevnlig vedlikehold og eventuelle tiltak dersom lekkasjer eller skader skulle oppstå.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen) Begrunnelse Undertaket på hovedhuset er fra 1951 med registrerte, men tørre fuktskjolder. Mosevekst på takstein kan medføre økt fuktbelastning. Undertaket på tilbygget fra 1997 kan ikke inspiseres, og tilstanden er dermed uavklart. Risiko Alder og tidligere fuktskjolder gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid. Mose på takstein kan gi vannoppsamling, frostspreng og redusert levetid. Manglende tilkomst til tilbyggets undertak medfører usikkerhet knyttet til tilstanden. Konsekvens Det må påregnes behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold, samt eventuelle tiltak dersom lekkasjer eller skader utvikler seg.
8.1	Kjøkken Kjøkken Begrunnelse Manglende Aquastop vurderes som avvik i forhold til gjeldende krav ved oppføringstidspunktet. Risiko Fravær av Aquastop gir økt risiko for vannlekkasje og skader i konstruksjonen dersom uhell oppstår. Konsekvens Tiltak må påregnes for å oppnå forskriftsmessig sikkerhet mot vannlekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder Begrunnelse TG2 Alderen er vesentlig over forventet brukstid, og risiko for feil eller lekkasje øker med årene. Manglende aquastop gir ingen aktiv sikring ved eventuell lekkasje. Risiko og konsekvens Det er økt risiko for vannlekkasje og driftsstans. Eventuell lekkasje kan føre til vannmengder i krypkjeller og konstruksjoner. Utskifting bør planlegges snarlig.
10.5	Ventilasjon Begrunnelse TG2 Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklimate og energieffektivitet. Systemet gir dårligere kontroll på luftutskifting og kan medføre varierende luftkvalitet. Risiko og konsekvens Det kan oppstå utfordringer med fukt, lukt og innemiljø som ikke er optimalt. Det er særlig risiko for redusert komfort og dårligere luftkvalitet over tid. Det anbefales å vurdere etablering av balansert ventilasjonsanlegg eller annen forbedret ventilasjonsløsning i samsvar med dagens krav og anbefalinger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**6.1 Balkonger, verandaer og lignende****Begrunnelse TG3**

Konstruksjonen har vesentlig svikt ved flere søylepunkter, med skjevheter og planavvik som gir redusert bæreevne. Manglende rekkverkshøyde er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Risiko og konsekvens

Det foreligger høy risiko for videre svikt og deformasjon. Manglende rekkverkshøyde gir risiko for fallulykker. Konstruksjonen vurderes å ha manglende sikkerhet og funksjon, og utbedring eller fullstendig utskifting bør påregnes.

Prisvurdering er avhengig av omfang og utførelse. Det anbefales innhenting av pristilbud

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250200	

Selger 1 navn
Anita Gjøsås

Gateadresse	
Bergaveien 8	

Poststed	Postnr
SVORKMO	7327

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250200

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Bademiljø orkdal varme og sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Varmekabler, gulvbelegg
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rehabilitert pipa, satt inn nytt stålrør, ny ovn, brannplate bak ovn
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har observert mus en sjelden gang på kaldloft/kvist
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekabel bad, nye kurser til bad og tørketrommel
Arbeid utført av	Havik elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skuftet tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250200

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250200

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Gjølås	2f718e57b5238d1badf253 2cc730ffc36faa858e	28.08.2025 09:03:09 UTC	Signer authenticated by One time code

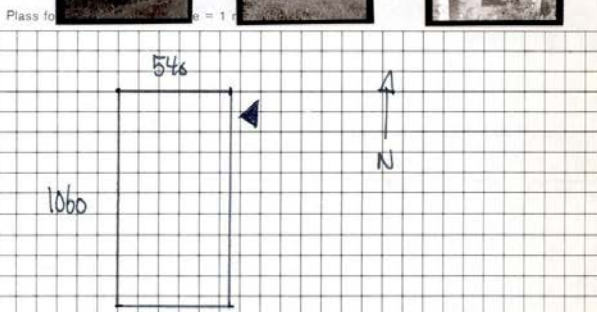
Document reference: 1702250200

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

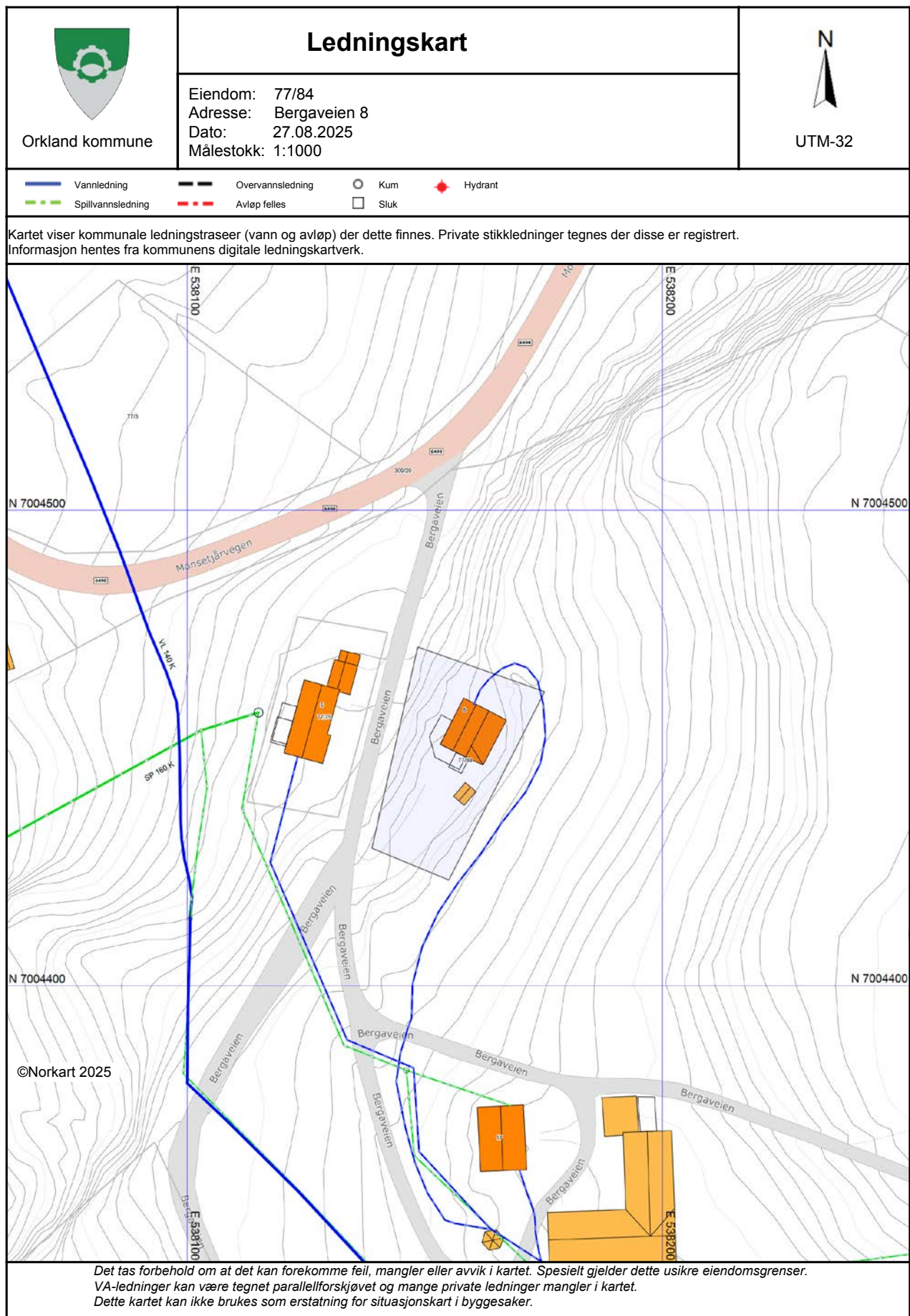
OBJEKT	Bolig, Bakken
EIER (tittel, navn, postadresse)	For. FØRER JOHN BAKKEN 7330 SVORIKMO
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	For. FØRER JOHN BAKKEN 7330 SVORIKMO

ARKIV-KARTREF.	1	KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer	
	2	FOTOARKIV-NUMMER	Filnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste	
	3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sonen	Nord-sør	Målestokk
	4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/sone	Y = ±	X =
LOKALISERING	5	KOMMUNE	Kommune, navn	Topogr. betegnelse, navn og nummer		
	6	TOPOGR. BETEGNELSE	ORKDAL	✓	ORKLAND 355	
	7	MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)	
	8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)				
	9	EIENDOMMENS NAVN	Dialektform	Offisiell form		
	10	DIALEKT/OFFISIELT	✓ BAKKEN	✓ BAKKEN		
FUNKSJON OG MILJØ	11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav		
	12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset	Merknad		
	13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4	Merknad		
	14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. s.bygd	2. Del av anlegg frittst. s.bygd	Merknad		
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg		
		4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt		

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE
REGISTRERING AV HUS



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
○	⊗	○	○	○	⊗	○	○	6/8	John Olsen
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	





Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 27.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergaveien 8, 7327 SVORKMO								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf
Delarealer	Delareal 999 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn LNFRB

TINGLYST

22 OKT. 1996

ORKDAL

SORENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR: 5639

Vann- og kloakkledninger o.l. samt renner
av alle slag ved offentlige vegger

(Jfr. veglovens §§ 32 og 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Odd Inge Sletvold

eier/bruker av eiendommen gnr. 77 bnr. 84

i Orkdal kommune, som har fått tillatelse av vegvesenet til å
legge spillvannsledning under/hangs Fv 471

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende

for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrers forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser. Kryssingen må utføres mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Når det gjelder kloakkledninger må Helserådets og eventuelt nedenfor liggende grunneiers samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet—etter forutgående varsel—utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget—eventuelt fjerne det—som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegvesenet har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

Doknr: 5639 Tinglyst: 22.10.1996 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Orkdal den 16/10-96
Odd Inge Sletvold

Til vitterlighet:

**Statens vegvesen**
Sør-TrøndelagJnr. 96/28
Ark. 774Md7300 Orkanger 16. oktober 1996
7004 Trondheim.

Odd Inge Sletvold

7390 Meldal

Etter Deres søknad av 15.10.96

gir en herved tillatelse til å legge spillvenneledning 4" plast
under Fv 471 som vist på kartutsnitt
under/langs kryssingen skjer ved graving
søkeren er ansvarlig for at vegen blir satt skikkelig i stand ved
ved kryssingspunktet og fyller igjen eventuelle slag på gravestedet
i vegbanen.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår.

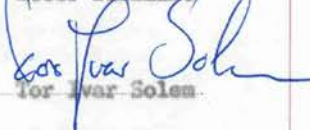
Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av
hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes til sammen med kvitteringen for betalt
tinglysingsgebyr til Orkdal trafikkstasjon, boks 26, 7301 Orkanger

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Tinglysingsgebyr kr. 350,- må vedlegges eller sendes over postgiro.

Ett eksemplar av erklæringen påført tinglysning bes sendt Statens vegvesen, Sør-Trøndelag.

Etter fullmakt


Tor Ivar Solen

Gjenpart for vegkontoret + søknaden + kopi av vedl. kartskisse
Orkdal trafikkstasjon

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet
må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt i gang.

Minimum 7 dager og tidligst 14 dager før kryssing/nærføring skal utføres må vegmeisteren
kontaktes for utarbeidelse av varslingsplan.

oppg. F. Ofstad

Sendes tilbake til:

TINGLYST Skjøte ¹⁾
17 APR. 1996
ORKDAL
SØREN SKRIVERAMBE
DOKNR: 2081

Egenerklæring sendt jordstyret

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festn.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	ORKDAL	77	84			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei Beskaffenhets: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretningskontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner	Utløst til salg på det frie marked
Kr 15.000,-	Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
290534	Ingebrigt Bakken	

Doknr. 2081 Tinglyst: 17.04.1996 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
210472	Odd Inge Sletvold	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾

UTSTEDER HAR GITT ERVERVER RETT TIL Å:

- * Hente vann som er tilfredstillende på hovedbrukets grunn
- * Bygge vei på hovedbrukets grunn
- * Sette opp kloakkanlegg på hovedbrukets grunn
- * Rett til å hugge ved på hovedbrukets grunn

Nr. 727 B Rich Andvord



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse ⁶⁾

8. Kjøpers/ervers erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte.

Sted, dato Svorkmo, 15.03.96

Kjøpers/ervers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ODD INGE SLETVOLD

9. Erklæring om siviltilstand ⁷⁾

☒ Jeg/vi er ugift ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig

10. Underskrifter og bekreftelser ⁸⁾

Sted, dato Svorkmo, 15.03.96

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
INGEBRIGT BAKKEN

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SOLVEIG DAHLEN

Adresse

7330 SVORKMO

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
BJØRN SANDSTAD

Adresse

MOEVEIEN 23, 7330 SVORKMO

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Nabolagsprofil

Bergaveien 8

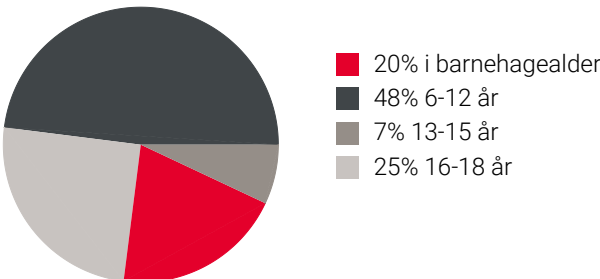
Offentlig transport

🚶 Svorkmo bru Linje 460	14 min 1.3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 17 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 14 min 🚗

Skoler

Årlivoll skole (1-10 kl.) 211 elever, 17 klasser	19 min 🚶 1.8 km
Meldal videregående skole 300 elever	9 min 🚗 8.8 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	18 min 🚗 17.3 km

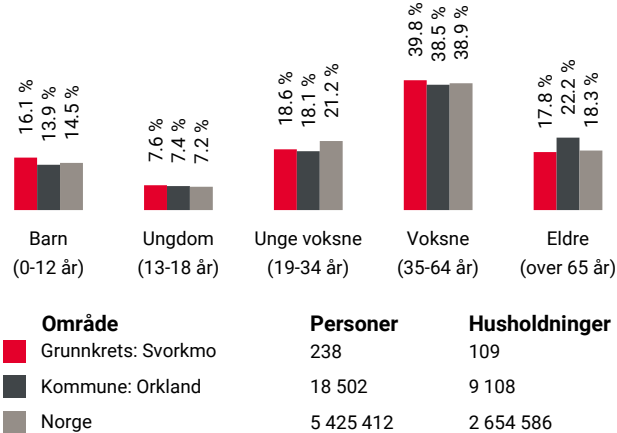
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	18 min 🚶 1.7 km
Vormstad barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 🚗 5.9 km
Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚗 7 km

Dagligvare

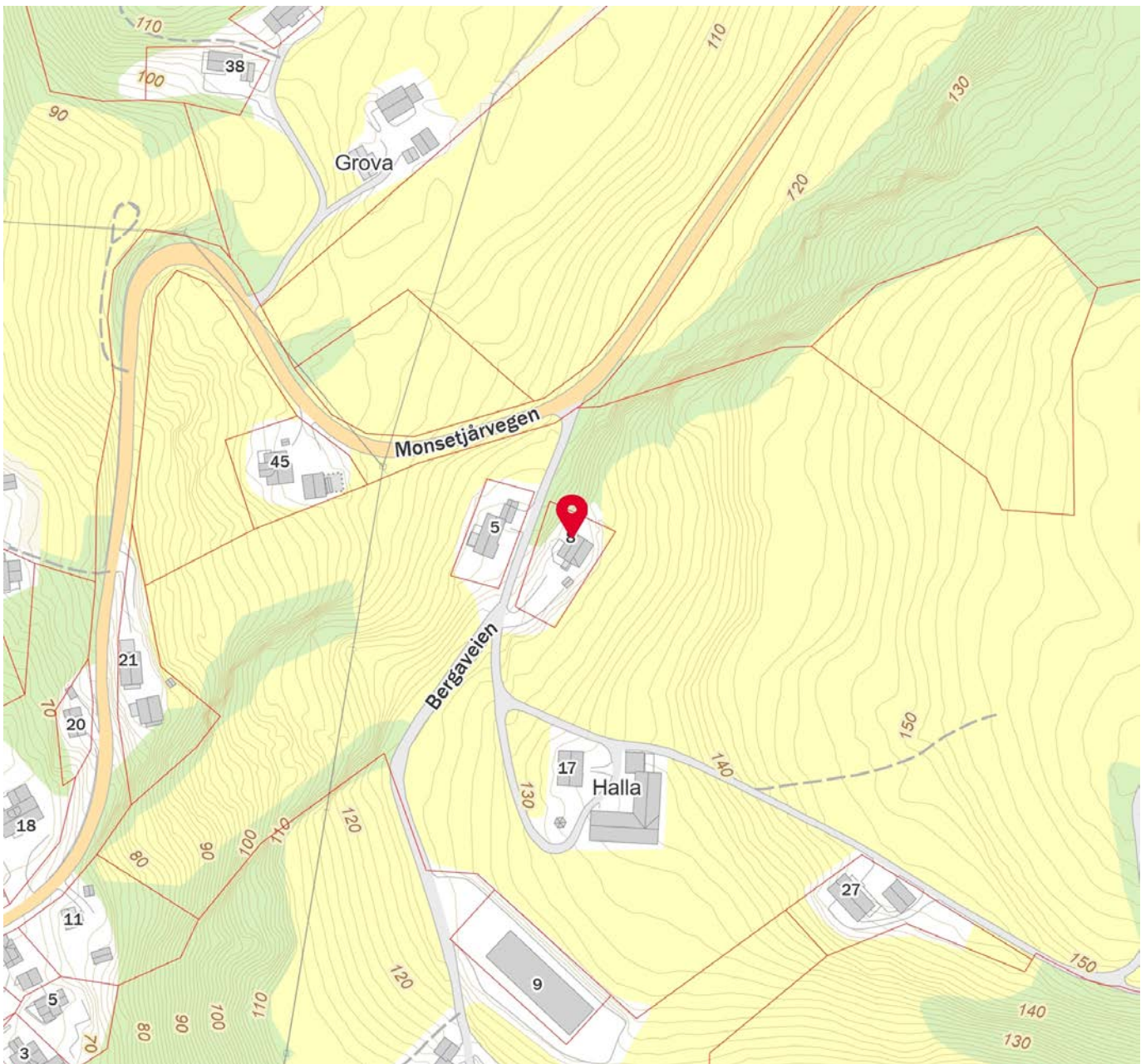
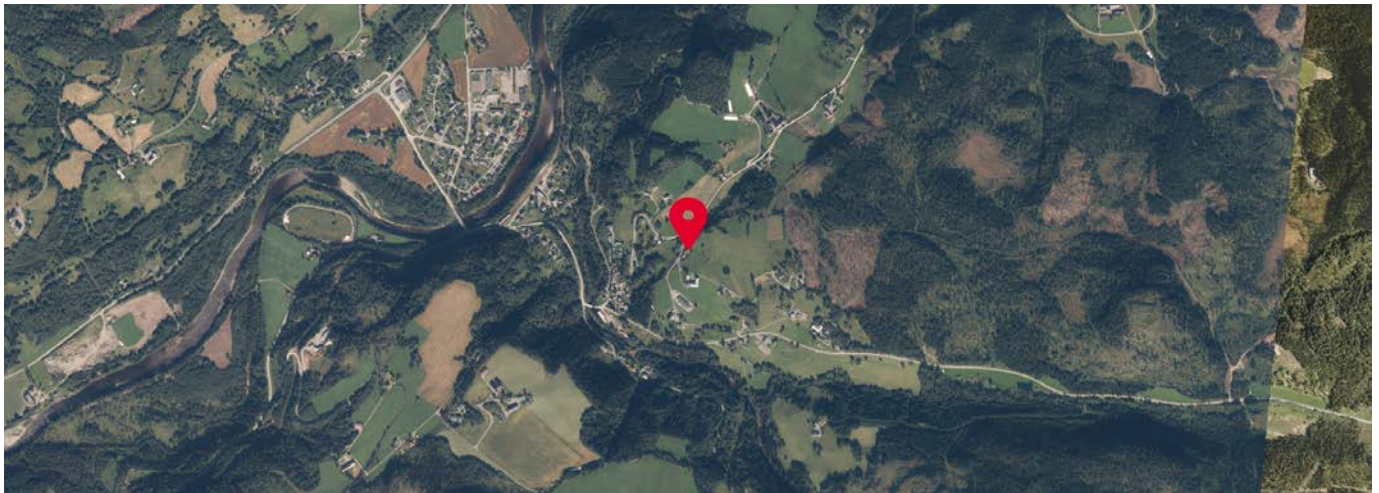
Bunnpris Vormstad Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 5.6 km
Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 6.6 km

Sport

🏃 Årlivoll skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	20 min 🚶 1.8 km
🏈 Svorkmo ballbane Fotball	3 min 🚗 2.2 km
🏊 Løkken treningssenter	7 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Orkanger	21 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bergaveien 8
7327 SVORKMO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre