

aktiv.



Fargarvegen 19, 7327 SVORKMO

**Velholdt enebolig med attraktiv og
sentral beliggenhet | Stor og solrik
tomt med muligheter | Garasje**



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 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Kristin Ree
Mildrid Ree

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 206/221 kvm
Tomtstr.: 1555.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 80
Oppdragsnr.: 1702250137

Velholdt enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet | Stor og solrik tomt | Garasje

Velkommen til Fargarvegen 19. Velholdt og attraktivt beliggende enebolig sentralt på Svorkmo. Romslig tomt og pent opparbeidet. Eiendommen har kort avstand til skole og barnehage og idrettsarena og skiløyper. Det er ca. 4 km til dagligvarebutikk på Vormstad. Boligen ligger ca. 20 km unna Orkanger med kjøpesenter, idrettspark, restauranter etc.

Innhold:

Kjeller : Gang/trapp, Gang, 3 Boder, Vaskerom, Hobbyrom

Mellometasje: Garasje med tilkomst fra kjeller

1. Etasje. VF, Gang, WC, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad og 3 Soverom

Oppgraderingshistorikk:

Tak 1990

Kjøkken 2009

Vinduer 2009

Kledning på to vegger i 2009

Sikringsskap 2009

Bad 2009

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 42 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 111 m² Gang/trapp, Gang, 3 Boder, Vaskerom, Hobbyrom. Mellometasje: Garasje med tilkomst fra kjeller.

1. etasje

BRA-i: 95 m² VF, Gang, WC, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad og 3 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m² Terrasse

Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Vedbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1555.2 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet eiendom og tomt. Tomtearealet er diffust og det må påregnes små endringer ved en senere oppmåling. Kjøper må akseptere et eventuelt avvik på dette. Konferer megler ved spørsmål.

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet i et etablert boligfelt sentralt på Svorkmo. Kort avstand til bl.a. skole, idrettsanlegg, restaurant og offentlig transport.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1975 med kjeller av mur/betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående/ liggende panel på utsiden. Det er saltak med stålplatetak med takstein mønster som takteking. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA- i 206 m²

TBA 42 m²

Bra-e Vedbod: 15 m²

Bruksareal (BRA) Kjeller : 111 m²

Primærareal (P-ROM) Kjeller : 66 m²

Sekundærrom (S-ROM) Kjeller : 45 m²

Bruksareal (BRA) 1.Etasje: 95 m²

Primærareal (P-ROM) 1. Etasje: 95 m²

Kjeller : Gang/trapp, Gang, 3 Boder, Vaskerom, Hobbyrom

Mellometasje: Garasje med tilkomst fra kjeller

1. Etasje. VF, Gang, WC, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad og 3 Soverom

Standard

Kjeller:

Gang/trapp: Flis betong gulv. Malte mur/ MDF plater på vegger og Tak-ess i himling.

Gang: Belegg på gulv. Murvegger og panel i himling

Bod 3,6 m² : Flis på gulv. Malte mur/ plater på vegger og gipsplater i himling

Bod 4,9 m² : Flis på gulv. Malte mur/ plater på vegger og gipsplater i himling

Bod ved hobbyrom: Grovstøp på gulv. Mur / Panel på vegger og gipsplater i himling

Hobbyrom: Behandlet betong gulv. Malt mur på vegger og gipsplater i himling

Mellometasje:

Garasje med tilkomst fra kjeller:

U innredet garasje. Ubehandlet overflate på vegger og takstoler i himling

1.Etasje :

VF: Flis på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

Gang : Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

WC: Belegg på gulv, Malte plater på vegger. Tak-ess i himling

Trapperom: Laminat på gulv. Malte plater/brystpanel på vegger. Tak-ess i himling

Kjøkken: Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

Stue: Laminat på gulv, MDF plate på vegger. MDF panel i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. MDF panel i himling

Soverom 1: Belegg på gulv. Tapet / brystpanel på vegger. Tak-ess i himling

Soverom 2: Belegg på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess i himling

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

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

2.1 Yttervegger

- Ytterkledning fra byggeår må påregnes vedlikehold.

3.1 Vinduer og ytterdører

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling på soverom 1

- Verandadør på stue har avflassing av malig i nedre kant av vindu på innside.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu

skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid

på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

7.1.2 Bad Overflate gulv

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

da membran ikke er synlig

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1 cm.

- Noen fliser har noe stor kanting

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold

- Membran er ikke synlig i sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.

- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette

fører ofte

til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.

- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for

utbedring.

- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert

10.2 Varmtvannsbereder

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

10.5 Ventilasjon

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er

av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje og på egen tomt.

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, elektrisk og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 14 111

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt fra Orkland kommune som en årsprognose og beløp kan avvike.
Beløpet gjelder for vann, avløp og feiing.

I tillegg betales det kr 4728 i renovasjon til Remidt. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primær

Kr 469 176

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 876 705

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 101, bruksnummer 80 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:

5059/101/80:

10.06.2025 - Dokumentnr: 648041 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

13.06.1975 - Dokumentnr: 3054 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:101 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 102020 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:101 Bnr:80

01.01.2020 - Dokumentnr: 106301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:101 Bnr:80

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.1976.

Ferdigattest og byggetegninger ligger vedlagt salgsoppgaven. Byggetegninger samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Delarealer Delareal 1 278 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B

Delareal 277 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Områdenavn V

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (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))

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (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 76 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

20.06.2025













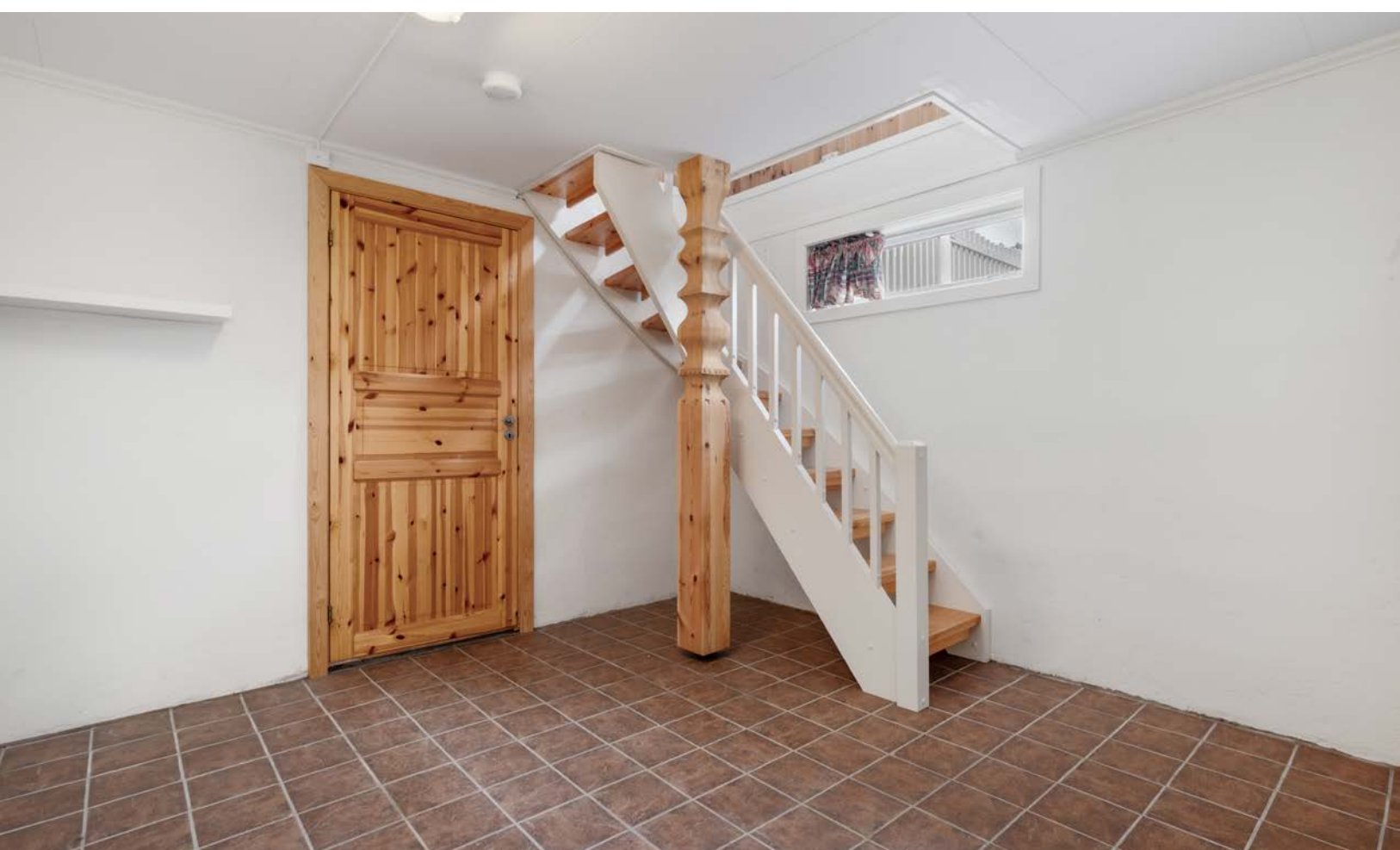














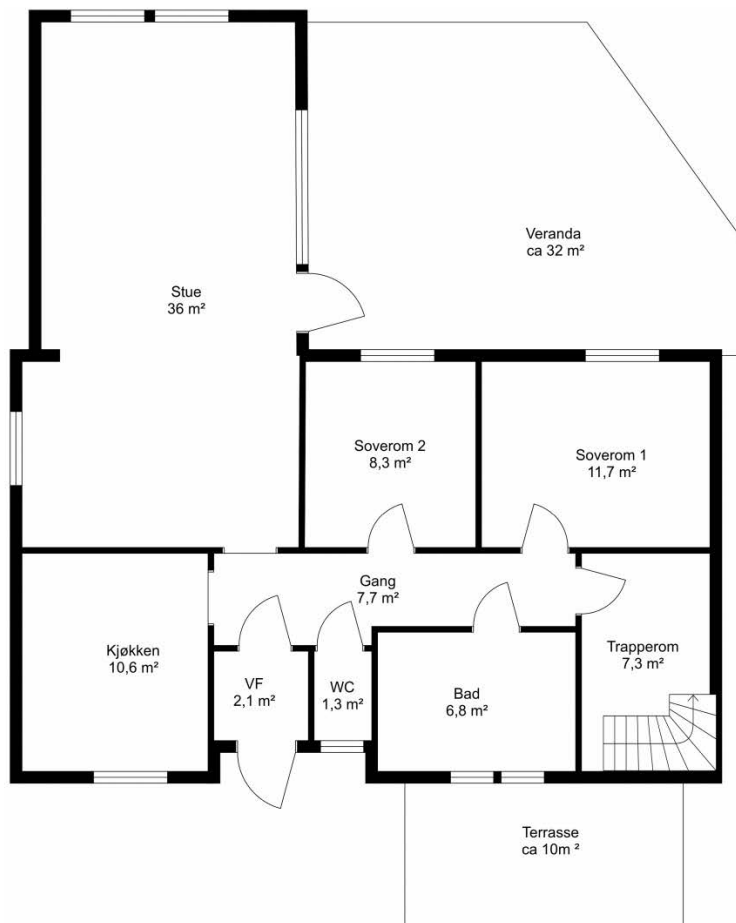








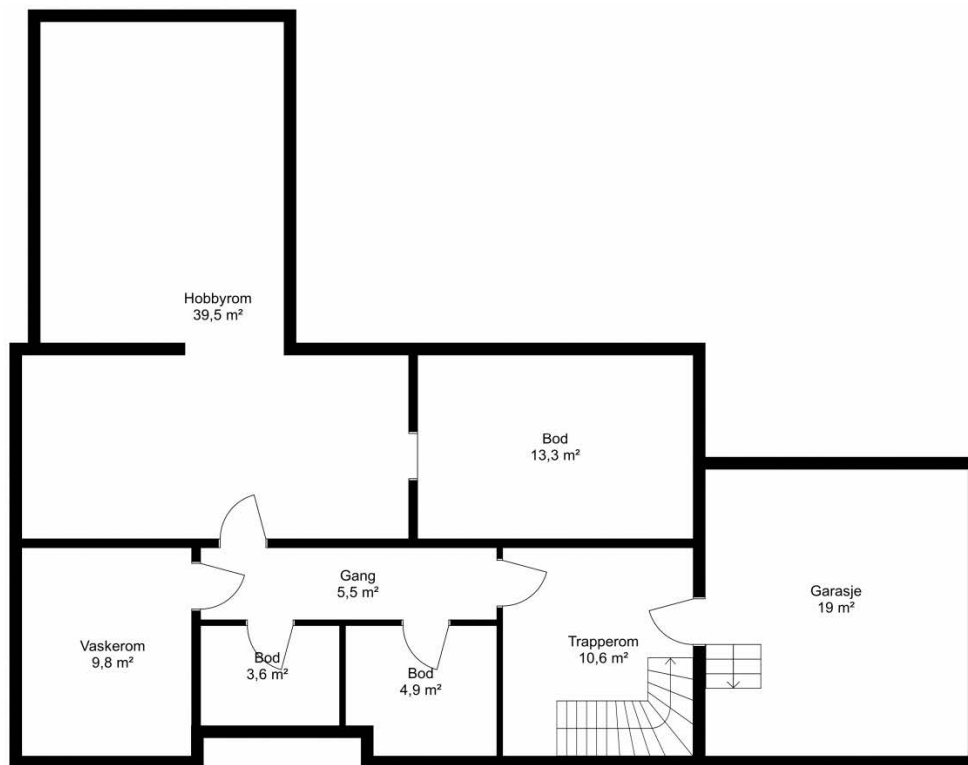
Fargarvegen 19 1. Etasje



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.

Fargarvegen 19 Kjeller

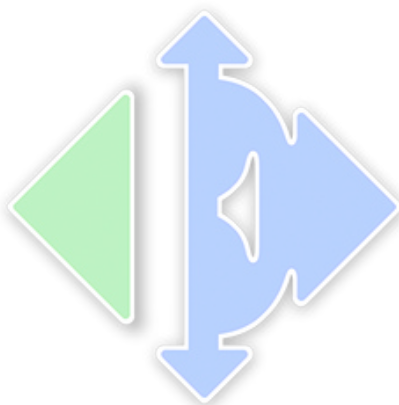


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Enebolig Fargarvegen 19
Fargarvegen 19
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 06/01/2025

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:101, Bnr: 80
Hjemmelshaver:	Jan Magne Ree
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1555 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Svorkmo sentrum
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.01.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Natt til befaringsdagen var det et kraftig snøvær med vind og det ble begrenset tilgang rundt huset og det var snø over grunnmur slik at den ikke var synlig. - Ikke gangbart rundt huset
Oppdragsgiver:	Jan Magne Ree v / Kristin Ree
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1975 med kjeller av mur/betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående/ liggende panel på utsiden. Det er saltak med stålplatetak med takstein mønster som taktekkning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt normalt vedlikehold

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Dødsbo og lite tilgjengelig informasjon
- Byggesaksmappe tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Kjeller:

Gang/trapp: Flis betong gulv. Malte mur/ MDF plater på vegger og Tak-ess i himling.

Gang: Belegg på gulv. Murvegger og panel i himling

Bod 3,6 m² : Flis på gulv. Malte mur/ plater på vegger og gipsplater i himling

Bod 4,9 m² : Flis på gulv. Malte mur/ plater på vegger og gipsplater i himling

Bod ved hobbyrom: Grovstøp på gulv. Mur / Panel på vegger og gipsplater i himling

Hobbyrom: Behandlet betong gulv. Malt mur på vegger og gipsplater i himling

Mellometasje:

Garasje med tilkomst fra kjeller:

Uinnredet garasje. Ubehandlet overflate på vegger og takstoler i himling

1.Etasje :

VF: Flis på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

Gang : Laminat på gulv, Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

WC: Belegg på gulv, Malte plater på vegger. Tak-ess i himling

Trapperom: Laminat på gulv. Malte plater/brystpanel på vegger. Tak-ess i himling

Kjøkken: Belegg på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess i himling

Stue: Laminat på gulv, MDF plate på vegger. MDF panel i himling

Bad: Flis på gulv og vegger. MDF panel i himling

Soverom 1: Belegg på gulv. Tapet / brystpanel på vegger. Tak-ess i himling

Soverom 2: Belegg på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVIK

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

GULV:

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

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.
- Dører i 1. etasje er fra ca 2009 og er hvite lettdører

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 takbelegg på slutten av 80 tallet eller i bynelsen av 90 tallet. Nytt kjøkken i 2009. Nye sikringer i ca 2009. Nye vinduer i ca 2009. Utlekking og ny kledning på noen vegger i 2009

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 måleverdige.

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
Kjeller med garasje	111				66	45
1 EDtasje	95			42	95	
SUM BYGNING	206			42	161	45
SUM BRA	206					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Vedbod		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA	15					

BRA-i:

Kjeller : Gang/trapp, Gang, 3 Boder, Vaskerom, Hobbyrom

Mellometasje: Garasje med tilkomst fra kjeller

1. Etasje. VF, Gang, WC, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad og 3 Soverom

BRA-e:

Frittstående uthus/vedbod

MERKNADER OM AREAL:

Areal på verande/terrasse kan variere noe da de var helt nedsnødd på befaringsdagen. Areal på vedbod kan ha avvik da den var låst på befaringen

- Trapperom er medregnet i arealet

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 2,15 – 2,2 meter

- Takhøyder i 1. etasje er 2,34 – 2,40meter

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 uthus/vedbod på ca 15 m². Uthus var låst på befaringen og er ikke undersøkt
- Uthus er bygget av tre og er uinnredet.
 - Takoverbygg ved inngang

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 taksteringsforbund i 2015

06/01/2025



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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

- Grunnmur er ikke besiktert fra utsiden da den var snødd ned

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt

Merknader: På grunn av store snømengder så er ikke terrengforhold vurdert

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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 med avvik.

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

- Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Ytterkledning er godt vedlikeholdt

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Grunnet store mengder med snø rundt huset så var ikke nedre del av kledning tilgjengelig for kontroll

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

Det er ikke 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 2-lags isolerglass fra 2009 og ytterdører fra byggeår

Merknader: - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling på soverom 1

- Verandadør på stue har avflassing av malig i nedre kant av vindu på innside.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

- Prefabrikkerte takstoler

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kald loft
 - Ingen vesentlige avvik på takkonstruksjonen på befaringsdagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra byggeår og lekter og stålplatetak fra ca slutten på 1980 eller først på 1990

Merknader: - Det er ikke tilgang til lekting og undertak på yttersiden da det er stålplatetak.
 - Store snømengder på tak slik at det ikke er synlig om det er snefangere, takstige og høyde på pipe
 - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet. Det er opplyst om at det er fyringsforbud på oven i kjeller.
 - Det er registrert at det fyker inn litt snø rundt gjennomføringer ved ekstremvær.
 - Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå Det er ukjent om det er koblet på eget avløp
 - Alle renner er fylt med snø og is slik at lekkasjer ikke kan oppdages.
 - Undertak er undersøkt fra kald loft med tilkomst via loftluke

5. Loft**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda med utgang fra stue og terrasse ved inngangsdør

Merknader: Veranda og terrasse er ikke undersøkt da de er helt nedsnødd

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

- Flis på vegg og MDF panel i himling

Merknader: - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Flis med varmekabler på gulv

- Merknader:** - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig
 - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1 cm.
 - Noen fliser har noe stor kanting

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2009
- Det er 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.
 - Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Merknader:** - Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold
- Membran er ikke synlig i sluk
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen
 - Det er målt RH 27,7 % og 18,1 grad i vegg og det er ingen tegn til fukt i vegg.
 - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent til under 8 %
- Instrument måler ikke fukt under 8 %



7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt murvegger og malt gips gips i himling.

Merknader: - Forutsetter at det er brukt riktig maling
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Flis på gulv

- Merknader:** - Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Merknader:** - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen
- Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.
 - Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført med membran og hvilket produkter som er brukt
 - Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er åpent og alle vegger er av mur

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

- 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 profilert fronter fra 2002 med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

- Merknader:** - Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
 - Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 - Kjøkken er over 20 år gammelt og fungerer som tiltengt

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
- Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
- Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
- Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong

- Merknader:** - Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt.
- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
 - Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag. Spesielt i hjørnene.
 - Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

Merknader: -Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.
 Dette fører ofte
 til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller uten varig opphold.

Merknader: -Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.
 Dette fører ofte
 til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
 - Det er ikke ventilasjon da det ikke er rom med varig opphold

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

-Rørplegg fra byggeåret
 -Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
 - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
 - For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
 -Vegghengt toalett i bad har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er ikke fremvist
 - Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1974
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1975

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
 - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

- Avtrekksvifte på badet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

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.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap med automatsikringer.

- Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er 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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Byggemeldt tegning har ikke inntegnet garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
2.1	Yttervegger
	- Ytterkledning fra byggeår må påregnes vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling på soverom 1
	- Verandadør på stue har avflassing av malig i nedre kant av vindu på innside.
	- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale
	- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen da membran ikke er synlig
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1 cm.
	- Noen fliser har noe stor kanting
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Har sluk kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold
	- Membran er ikke synlig i sluk
	- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	- Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.
	- Her må det vurderes å bytte drenering eller manglende fuktsperre utvendig
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
	- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.
	- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert
10.2	Varmtvannsbereder
	- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
	- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mildrid Ree	Kristin Ree
Gateadresse	
Fargarvegen 19	
Poststed	Postnr
SVORKMO	7327
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Jan Magne Ree
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1702250137

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1702250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mildrid Ree	78a08d5e258f4e57ceeac 946c1a396627dabdceb	20.06.2025 16:05:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Ree	8d8f3a75d9a016ea0d00 03f1da78c11bd5257b23	20.06.2025 17:40:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250137

- 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>

FERDIGATTEST

I medhold av bygningsloven er det foretatt ferdigbefaring av Jan Magne Rees nybygg på Sverkmo.

Bygget godkjennes på betingelse av at følgende arbeider fullføres:

1. Puss av utvendig grunnmur.
2. Utvendig maling.
3. Underloft, dører, puss, inndeling og el.installasjon i kjeller.

Huset må ha takstige.

Over- og spillvann må tilknyttes kommunale ledninger, for byggherrens rekening, når dette blir mulig.

Det attesteres at bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Orkanger, den 6. mai 1976

Rolf Nyberg
bygningssjef

Sak 235/74: Søknad fra A/S Samson Fabrikker på vegne av Jan Magne Ree om byggetillatelse for boligbygg på tomt fra gnr. 101 bnr. 2, Svorkmo.

Forslag: Saken utsettes.

Vedtak: **Som forslaget.**

Søknad om byggetillatelse

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965
og departementets byggeforskrifter av 1. aug. 1969

ORKDAL BYGNINGSRÅD

SAK NR. 235/74

Til bygningsrådet i Orkdal

Eiendommens navn og adresse		Gnr. bnr. (matr.nr.)	
Utparsellert tomt fra g.nr.101 fra br.nr.2 i Svorkmo sentrum.			
Byggherrens navn			
Jan Magne Ree			
Tomteeierens (el. festerens) navn			
Jan Magne Ree, 7330 Svorkmo.			
Bygningens art (sett x)	☒ Boligbygg	☐ Forretnings- og kontorbygg	☐ Industri-lokale
	☐ Skole	☐ Forsamlingslokale	☐ Garasje
Arbeidets art (sett x)	☒ Nybygging (L. § 93 a)	☐ Hovedombygging (L. § 87, 2 a)	☐ Hovedreparasjon (L. § 87, 2 b)
	☐ Andre arbeider	☐ Tilbygging, påbygging, underbygging (L. § 87, 2 c)	

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (F. kap. 14 : 1)

1	2 eks. tegninger 1:100 (Plan, snitt og fasader)
2	2 eks. sit.kart 1:1000
3	Kvittering før avsendt nabovarsel.
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	

Opplysn. til situasj. planen (-kartet)	Tomtens størrelse	1400 m ²	Areal av eldre bebyggelse	0 m ²	Areal av nybygg	102 m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kieller og loft medregnes i den utstr. de innredes til beboelses- og arb.rom)		Eldre bebyggelse	Nybygg	Beregnet verdi av byggearbeidet (ekskl. tomteverdi)	
			0 m ²	95 m ²	Kr. 180.000,00	
Drikkevann L. § 65	Vanntilførsel (off.v.v., priv.v.v., brønn, borhull)					
	Vanntilførsel fra kommunalt vannverk.					
Kloakk L. §§ 66 - 67	Hovedkloakk (off.kl., priv.kl., septiktank, annet avløp)					
	4" kloakkledning som via septiktank tilkobles kommunal hovedkloakk.					
	Hvis kloakken ikke tilkoples offentlig kloakk, skal det vedlegges plan.					
Adkomst L. §§ 66 - 67	(Fylkesv., komm.v., privat v., fellesavkjørsel)					
	Adkomst via kommunal opparbeidet gate.					
	Er adkomstvei opparbeidet ? ☐ Ja ☐ Nei					
Fellesareal L. § 69	Lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser etc.					
	Se sit.kart.					

Naboer Gjenboere F.kap. 14 : 11 L.§ 94, pkt. 3	Følgende er varslet (eiers navn, gnr.bnr.) Inge Eidhamar, 7330 Svorkmo Nabo i syd-øst. Martin Tronvold, 7330 Svorkmo g.nr.101 br.nr.2 Gjenpart av varselbrev og kvittering for varsel vedlegges.
Avstand fra nabogrense m.m. F.kap. 26 : 1 L.§ 70 - 71	Oppgi minimumsavstand fra eiendomsgrense, annen bygning og veimidte Minimum 4 m fra eiendomsgrense. Avstand fra annen bygning ca.35 m. Avstand fra veimidte ca. 12½ m. Situasjonsplan (oversiktskart) vedlegges
Etasjetall og høyde F.kap. 26 : 2 L.§ 72	En etasje. Etasjehøyde = 240 cm.
Byggegrunn Grunnmur Kjeller Drenering F.kap. 42 L.§ 68	Grunnens beskaffenhet (fjell, grus/sand, leire o.l.) Flat tomt med grov grusgrunn i bunn. Er det foretatt grunnundersøkelser ? ☒ Ja ☐ Nei.Vedlegg i tilfelle rapport. Fundamentering, grunnmur. (Dybde, bærelag, materiale, sålebredde) Banketter i armert betong. Grunnmur av 25 cm hullbetongstein med sementpuss utvendig og innvendig. ☐ Statistiske beregninger vedlagt. Kjelleryttervegger, golv på grunnen (materiale, varmeisolering, isolasjon mot grunnfuktighet) Kjelleryttervegger av 25 cm hullbetongstein. Golv på grunnen er plastfolie på grov grus, 8 cm betong. Drenering (rørdim. dybde, fall, avløp, dekking) En regner med at drensledning rundt grunnmuren er unødvendig i dette tilfelle. 4" ledning for takvann (utv.taknedløp).
Yttervegger F.kap. 43 : 1	(Konstruksjoner, materiale, dimensjoner, kledning, isolering m.m.) 7/8" x 6" gran tømmermannspanel, 1½" x 2" spikerslag, 12 mm asfaltimpregnert porøs vindtett plate, 4" bindingsverk, 10 cm mineralull, plastfolie og 12 mm panelplate. ☐ Statistiske beregninger vedlagt.
Dør, port, vindu F.kap. 43 : 2	(Lysåpning, isolasjon, ventilasjon m.m.) Dører i yttervegg er utvendig panelt. Innvendige dører for boligrom i Limba eller Afrikansk Nøtt. Dører for kjellerrom er fyllingsdører. Vinduer type Nordan Perfekt med isolerglass og overkarmsventil hvor lysåpning er over 1/10 av gulvenes areal.

Etasjeskiller Balkong F.kap. 44	Etasjeskiller (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, isolasjon m.m.) 8" bjelkelag i henhold til N.B.I's bjelkelagstabell over kjeller. 4" undergurt i prefabr. takstoler over 1. etg., 15 cm mineralull som isolasjon over kjeller og over 1. etg.
	☐ Statiske beregninger vedlagt.
	Balkong, framspring (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, rekkverk m.m.) Trykkimpregnerte materialer. ☐ Statiske beregninger vedlagt.
Tak Takrenner Nedfallsrør F.kap. 45	Tak (konstruksjon, helling, materiale, isolasjon, tekking m.m.) Prefabrikerte takstoler, 7/8" tg.taktro, pappshingel, 22° takvinkel. Taket utført som kaldt tak med luftespalter ved raft og ventiler i gavl. 15 cm mineralull lagt som isolasjon mellom undergurt i prefabr. takstoler.
	Takrenner og nedfallsrør (materiale, dimensjoner m.m.) 4" takrenner og 2" nedløpsrør av galv. plate.
Trapp Trapperom Heisesjakt F.kap. 46	Trapp og trapperom (bredde, materiale, opptrinn m.m.) Iflg. tegning.
	Heisesjakt (brannisolasjon, topphøyde, gruedybde, gruebunn m.m.) Ingen.
Ventilasjon F.kap. 47 : 1	Friskluftventiler, avtrekksventiler, mek.ventilasjon (plassering, kanaltverrsnitt, fabr typer m.m.) Ventilasjon i kanaler over tak fra våtrom. Ventilasjon gjennom overkarmsventil i alle vinduer. 6" ventiler i kjellermur.
Søppelnedkast Søppelrom F.kap. 48	(Antall luker, ventilasjon, brannisolering, transp.vei m.m.) Ingen.
Røykpipe Ildsteder Varmeanlegg m.v. F.kap. 49	Piper (antall, materiale, dimensjoner m.m.) 1 stk. røykpipe.
	Ildsteder (antall åpne/lukkede -, type m.m.) 1 stk. lukket ildsted på stue (Kamin).
	El. oppvarming, varmeanlegg, oljefyr o.l. (type, varmeeffekt, brenselager m.m.) 1 stk. vannklosett, 1 stk. bad.
Sanitær- anlegg L.s 75	(Klossetter, privet, bad etc.)

Tilleggsrom L. § 76 F.kap. 31	I henhold til tegning.
Tilfluktsrom F.kap. 56 L. § 117.1 Justisdep. forskr.	Antall separate tilfluktsrom, gulvflate, beregnet antall personer. Ingen.
Innhengning L. § 103	
Arbeid som krever godkj. fra annen myndighet L. § 14, nr. 2 F.kap. 14 : 12	
Bestemmelser etc. som det søkes disp. fra Særlig konstruksjoner Andre opplysninger	

Underskrifter	Dato	Byggherrens underskrift	Adresse
	Dato	Anmelders underskrift	Adresse
	Dato	Ansvarshavendes underskrift	Adresse
	26/6-74	A/S Samson Fabrikker Steinar O. Leraand	7084 Melhus
	26/6-74	A/S Samson Fabrikker v/ disp. Michael Lunde	7084 Melhus

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

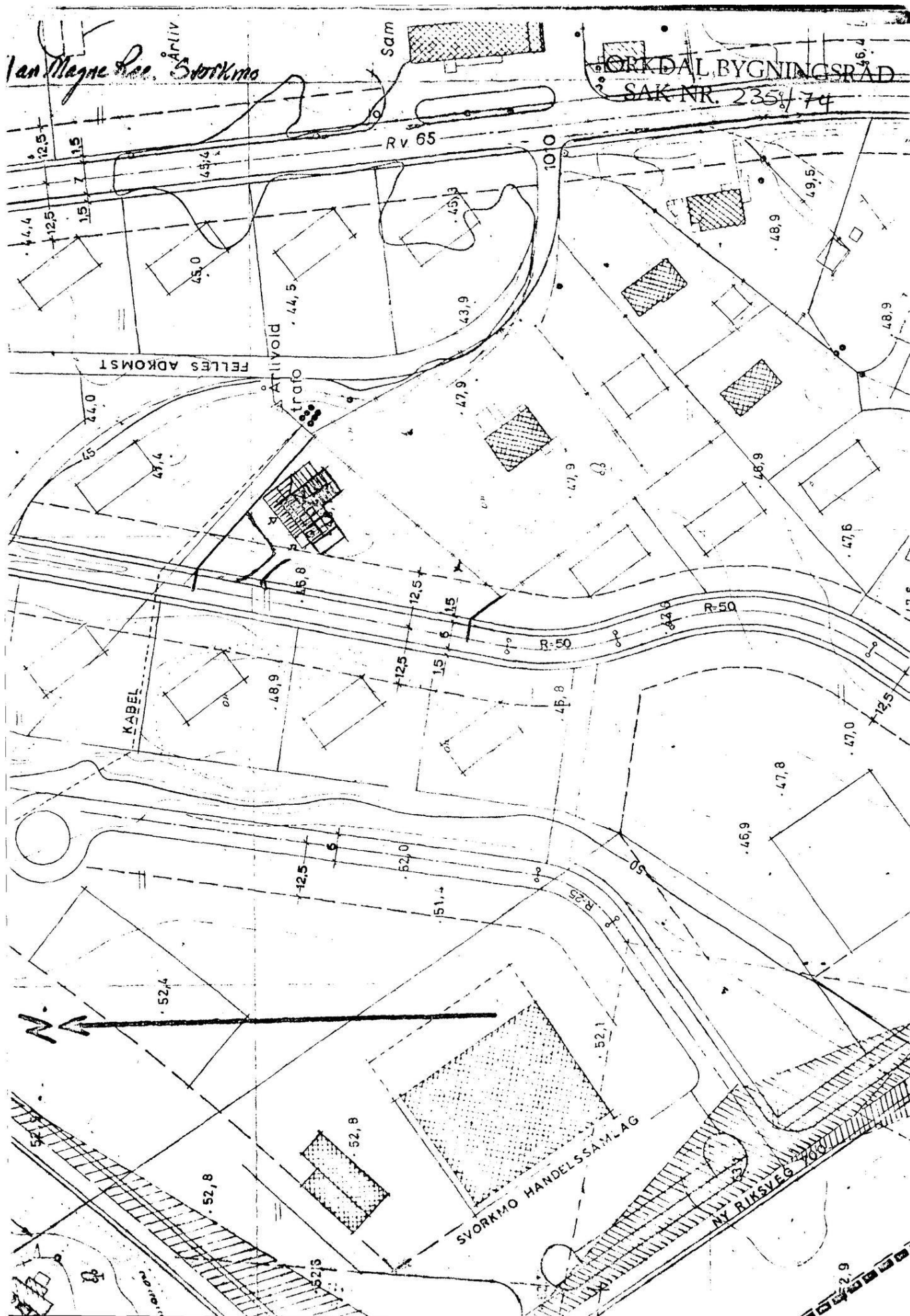
ORKDAL

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema

Jfr. Bl. § 93	Søknad om byggetillatelse for Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving ☐ Annet (beskriv) Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)	Skriv ikke her							
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan								
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg ☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv)								
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.					
Byggherrens navn	Adresse	Telefon							
Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor adresse									
Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.									
Sted	den	18	19	74					
for Byggherrens/Anmelders underskrift	Adresse	Telefon							

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger



SVORKEDS HANDELSAMLAG

OSLO DAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 235/74

A N M E L D E L S E

av tilknytting til offentlige vann- og kloakkledninger
fra *Jan. Magne Rie* gr.nr. *101* br.nr. *2*
adresse *2330 Svarfmo*

I. VANN

a) Nyanlegg.

Det skal til eiendommen legges *1 " pløst vannledning*
fra *2 "* hovedledning, som ligger *1* m fra huset.
Eiendommen har *96* m² innredet boligflate, *1* st k. bad,
1 st k. klosetter. Foruten til vanlig husbruk skal
det brukes vann til

b) Forandringer.

Det skal foretas forandringer/utvidelser på eiendommen.
Dette fører til at innredet boligflate nå blir m²,
mot før m². Det blir nå stk. bad og stk.
klosetter på eiendommen.

II. KLOAKKER

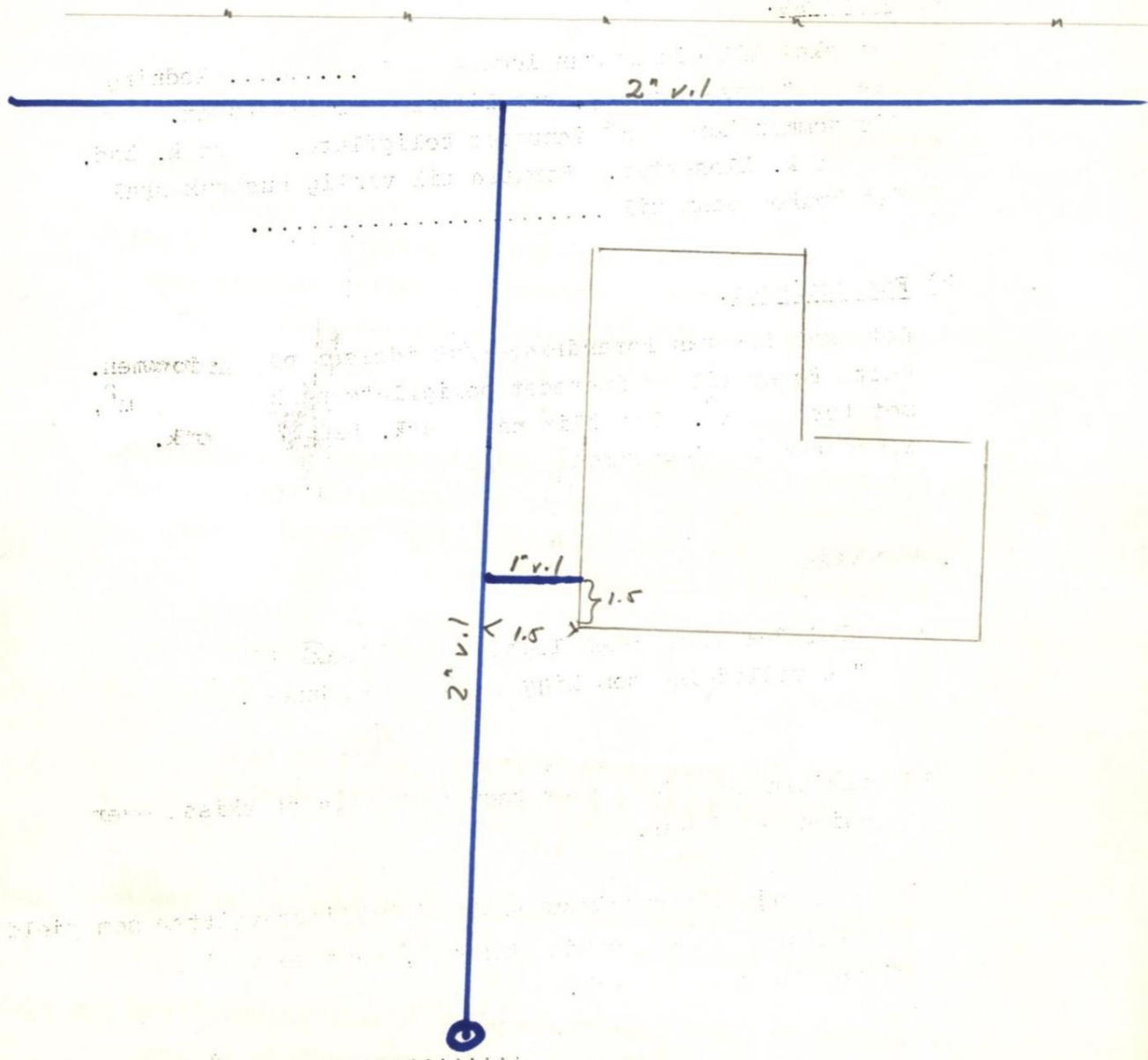
Det skal fra eiendommen legges *4 "* kloakk til
" hovedledning som ligger *15* m fra huset.

På baksiden av skjemaet er tegnet en målsatt skisse over
utvendige ledninger.

Eieren er gjort oppmerksom på de tilkoblingsavgifter som gjelder
for vann og kloakk i Orkdal kommune, samt de årlige
avgifter for vannforbruk.

Orkdal kommune den *20/4* 1976
ORKLA SAMVIRKELAG
RØRLEGGERADELINGEN *J. Rasmussen*
(underskrift)

.....
.....
..... Prestekortig
.....





POSTKVITTERING

Ta godt vare på kvitteringen. De må vise den fram ved eventuell reklamasjon.

- ☐ postanv.
- ☐ verdibrev 1)
- ☐ pakke
- ☐ innbet.kort
- ☒ rek.sending
- ☐ innsk.bok 2)

	kroner	øre		kroner	øre
Verdi-			Post-		
beløp			oppkrav		

Til (navn) *Postein Dahlen*

Postnr. og poststed *Sundhus*

Nr.	<i>295</i>	Vekt (p. p.)	Post
		kg	<i>50</i> øre

- ☐ luftpost
- ☐ ekspress

1) ☐ beløpet er ettertelt

2) Nummeret på innskuddsboka

						serie	
--	--	--	--	--	--	-------	--

3 200 000, 4-73. Sem

.....
Signatur



Fra ORKDAL BYGNINGSRÅD
7300 ORKANGER

Herr Jan Magne Ree

7330 SVORKMO

Vedlagt følger særutskrift av møtebok for Orkdal bygningsråd
fra møte den 22. august 1974

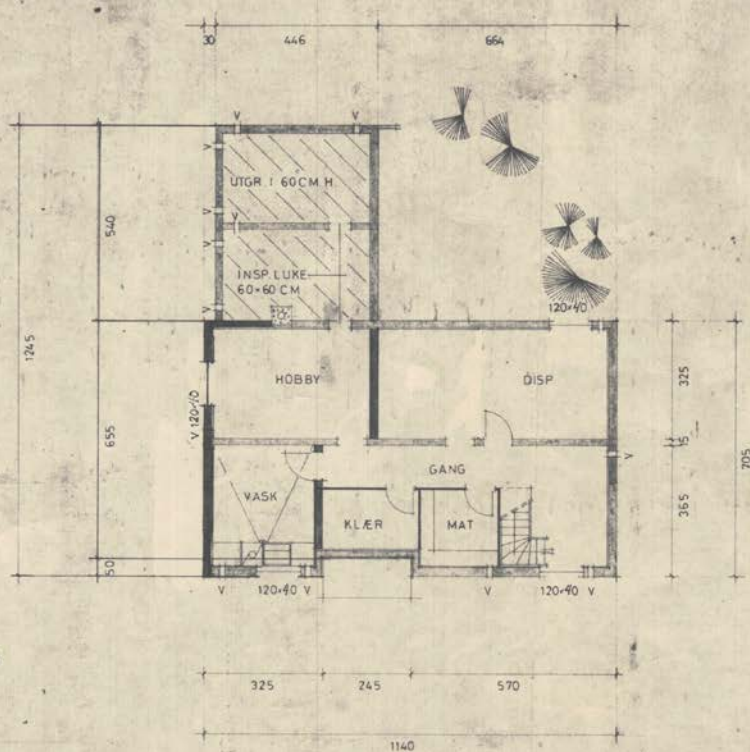
Sak nr. 235 /74 : Søknad fra Samson Fabrikker om byggetillatelse
for boligbygg på tomt fra gnr. 101 bnr. 2,
Svorkmo.

Det gjøres oppmerksom på at De i følge bygningslovens § 17 kan
klage over denne avgjerd til fylkesmannen.
Klagen settes fram skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker
etter at De har mottatt denne melding.

For bygningssjefen i Orkdal, den 29/8 1974
Tore Salte

vedlegg.

TYPE 23÷ 95M' B



PLAN: KJELLER

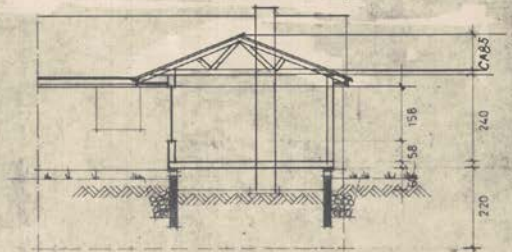
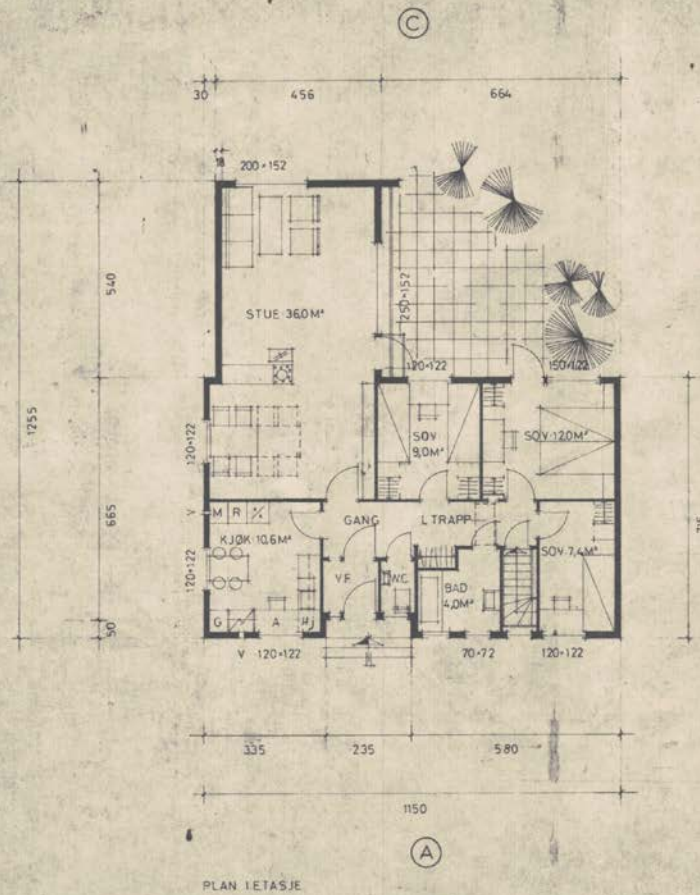
ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 235/74

TYPE 23÷ B

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jf. lov nr. 11 av 7.7.1922 og 12-3 1961

BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	CF 9.10.70	TEGN. NR. 9-10-578 1+

TYPE 23÷ 95 M² B



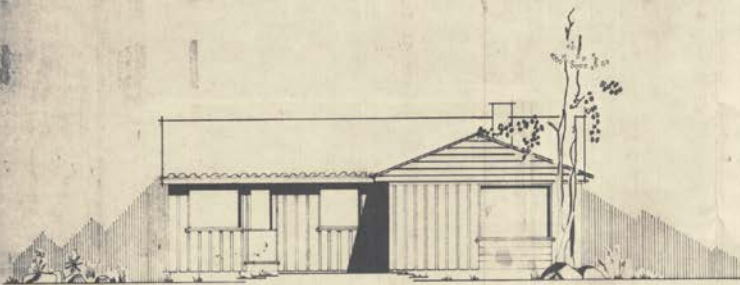
1134 ÷ 6.79 = 75.64 M²
 420 ÷ 540 = 22.68 M²
 98.32 M² ÷ 98.32 M²
 1270 ÷ 950 = 1.35 M²
 VE 150 ÷ 140 = 21.0 M²
 3.65 M² ÷ 3.65 M²
 NETTO LEIEAREAL 94.87 M²

ORKDAL BYGNINGSRÅD
 SAK NR. 235/74
 TYPE 23÷ 95 M² B

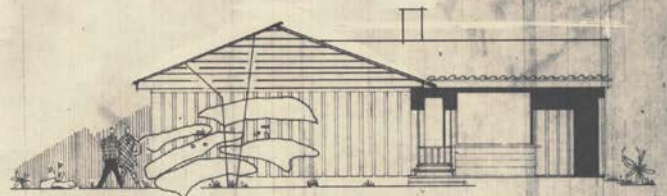
BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	M:	BYGGERE:
	1:100	
BD	CF 910.70	TEGN. NR. B 10-578.2

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1962 og lov nr. 2 av 12-5-1961

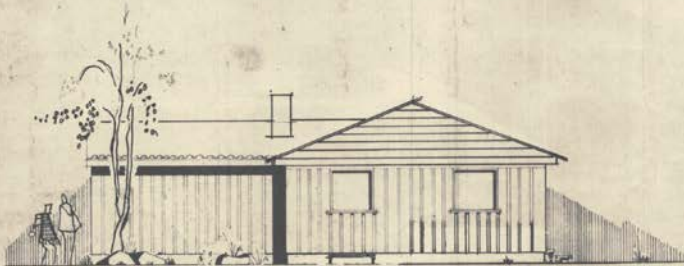
TYPE 23÷ 95M² B



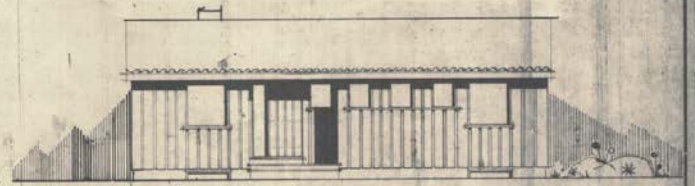
FASADE (C) MOT



FASADE (B) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT

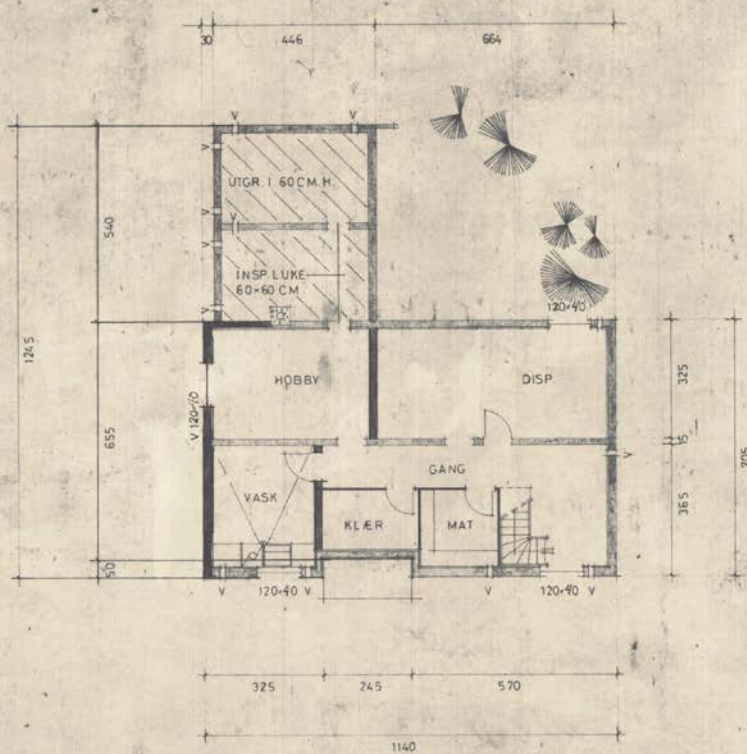
ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 235/74

TYPE 23÷ 95M² B

BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	M:	BYGGHERRE:
	1:100	TEGN. NR.
B.Ø.	C.F. 9.10.70	B-10-5783-

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1961 § 2 av 12-5-1961

TYPE 23÷ 95M B



PLAN KJELLER

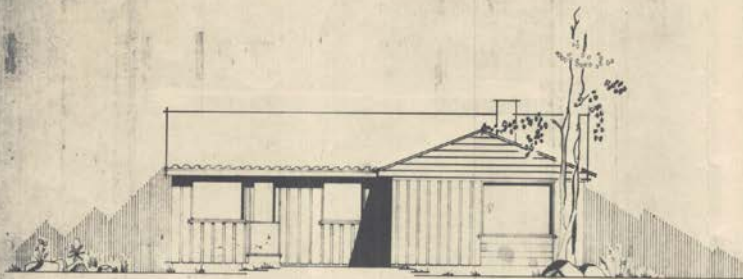
ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 235/74

TYPE 23÷B

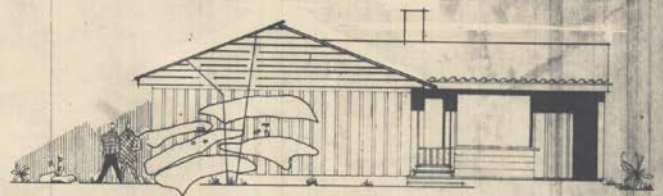
BRØDRENE FJØGSTAD & SANDNES	M. 1:100	BYGGHERRE:
	TEGN. NR. B-10-578.1+	

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og 1961

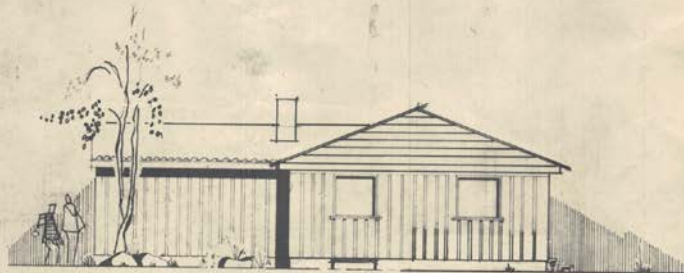
TYPE 23 ÷ 95 M² B



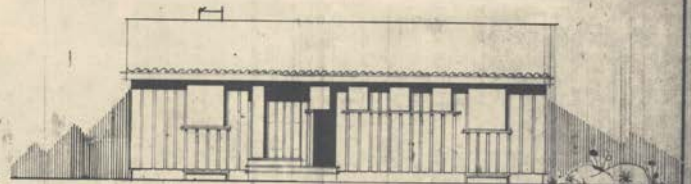
FASADE (C) MOT



FASADE (B) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT

ORKDAL FYGNINGSRÅD
SAK NR. 235/74

* TYPE 23 ÷ 95 M² B

BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES	M. 1:100	BYGGHERRE
	C.F. 9.10.70	TEGN. NR. B-10-5783

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1961 og lov nr. 2 av 12-3-1961

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV SVORKMO SENTRUM.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. For området gjelder felles reguleringsbestemmelser som gitt i pkt. A, og spesielle reguleringsbestemmelser gitt i pkt. B, C og D.

A. FELLESBESTEMMELSER.

1. Grøntfelt, forhager og parkbelter skal opparbeides og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Arealet innenfor frisisiktområdene skal være planert ned til en høyde av maksimum 0.5 m over kjørebansens planum, og områdene må ikke gis slik utnyttelse (beplantning, parkering etc.) at disse krav tilsettes.

2. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet, som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn, skal beregnes etter følgende normer:

Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.

Butikk, kontor og andre servicefunksjoner: 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto golvflate.

3. Garasjer eller overbygde oppstillingsplasser skal såvidt mulig føres opp i eller i sammenheng med bygningene. Garasje skal normalt ligge innenfor byggelinjen. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra denne bestemmelsen, men avstand fra garasje til vegkant må være minst 6 m.

4. Ved siden av disse fellesbestemmelser og de følgende spesielle bestemmelser, kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Orkdal kommune til anvendelse.

5. Det er etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttredelse ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

B. OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

1. Kfr. fellesbestemmelsene pkt. A 1 til A 5.

C. OMRÅDER FOR FORRETNINGER, KONTORER, ETC.

1. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forretninger og mindre lager til forretningene, kontorer og andre service-funksjoner. Bygningsrådet kan tillate håndverk og lettere industriell virksomhet og bygningsrådet kan også tillate innpasset boliger som har naturlig tilknytting til virksomheten. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

2. Bebyggelsen må plasseres innenfor de inntegnede byggegrenser og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha flatt tak. Bygningene skal ha en tiltalende utforming, material- og fargebruk. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Tomtedelinger skal godkjennes av bygningsrådet. Den enkelte tomt tillates ikke disponert slik at de felles atkomstveger som er inntegnet på planen på noen måte blokkeres eller oversikten vanskeliggjøres.

D. OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE.

1. Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer.

2. Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på planen. Garasjer skal oppføres i sammenheng med våningshuset og tilpasses dette i form og utseende. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller godkjenne frittliggende garasje.

3. Alle bolighus skal ha saltak med takvinkel mellom 15° og 25°. Bygningsrådet kan godkjenne annen takvinkel, eventuelt flatt tak under forutsetning av at dette blir gjennomført gruppevis. Bygningene skal ha en tiltalende utforming, material- og fargebruk. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Eventuell inngjerding skal være flettverksgjerde med høyde ikke over 80 cm. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra.

Stadfestet 8. febr. 1974.





Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 03.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fargarvegen 19, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

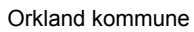
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	1 278 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	277 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	V	

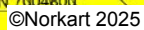
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1638_1974001
Navn	Svorkmo sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/2099/C1BEST.PDF
Delarealer	Delareal 1 286 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 269 m ²
	Formål Kjørevei



Eiendom: 101/80
Adresse: Fargarvegen 19
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

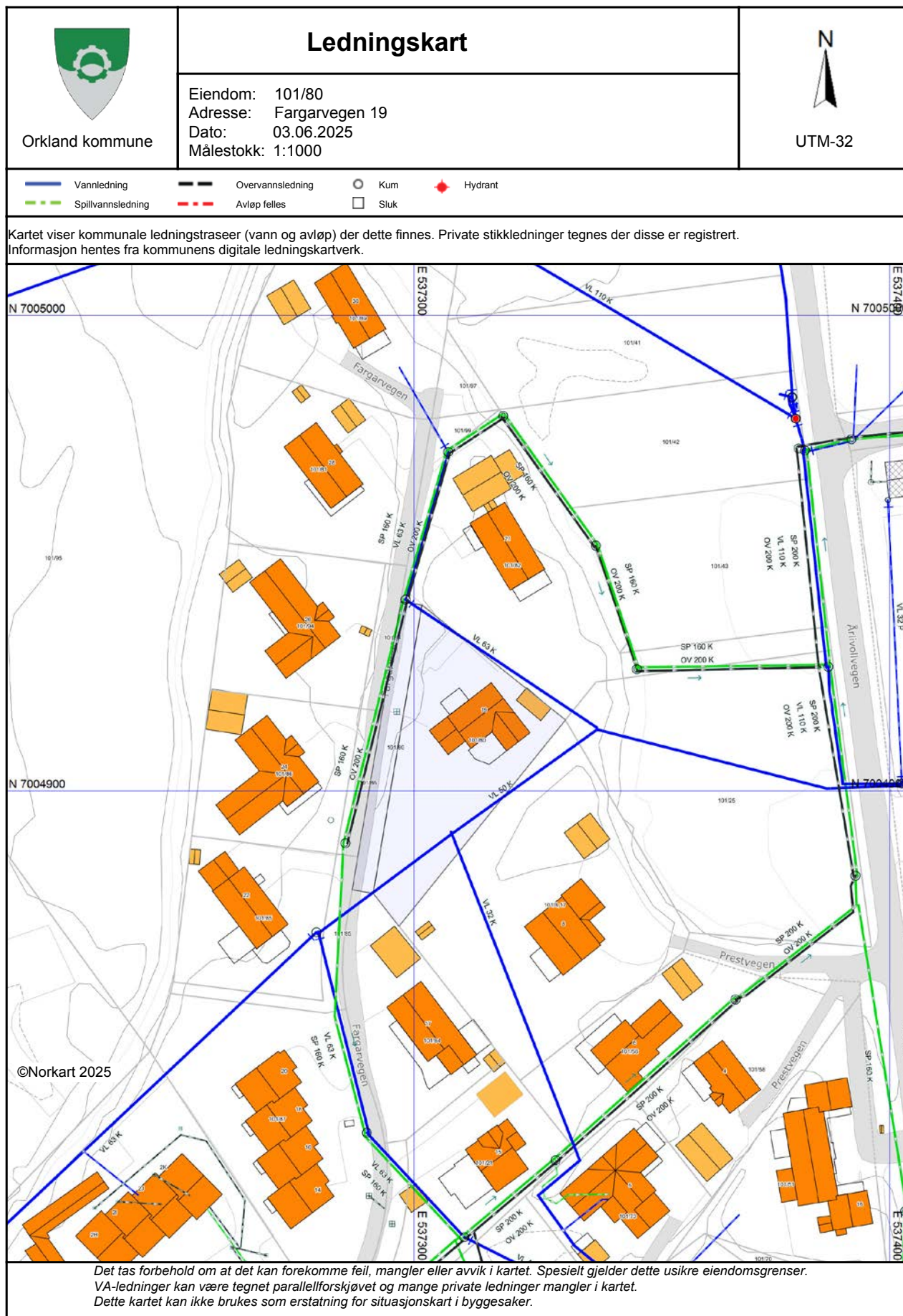
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
-  Område for særskilt angitt almenntillegget formål
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Annet landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Forretning/Kontor
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Område med annen særskilt angitt fare
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Undervisning
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Prt.koll
J. nr.
L. nr.

side

927

Avskrift av/~~Vedlegg~~ til:
Dagboknr. 3054 dbf. 13/6 1975
Orkdal sorenskriverembete

..... ORKDAL kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Årlivoll (eiend. navn), gr. nr. 101 br. nr. 2Parsellen er gitt br. nr. 80 (fylles ut av tinglysningsdommeren)Parsellen er også betegnet gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 1975 den 13.mai ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av eiendommen "Årlivoll" gr.nr.101. br.nr.2

Forretningen er forlangt av Martin Tronvoll

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Arne Samskott



Ved forretningen møtte: ¹⁾

Forretningen ble utført etter reguleringsplan
stadfestet av fylkesmann i Sør-Trøndelag 8.februar 1974.

Parsellens størrelse, form og beliggenhet fremgår
av omstående kart i målestokk: 1:500.

Areal netto tomt:	1279,7 m ²
Areal veggrunn :	<u>276,9 m²</u>
Sum :	<u>1556,6 m²</u>

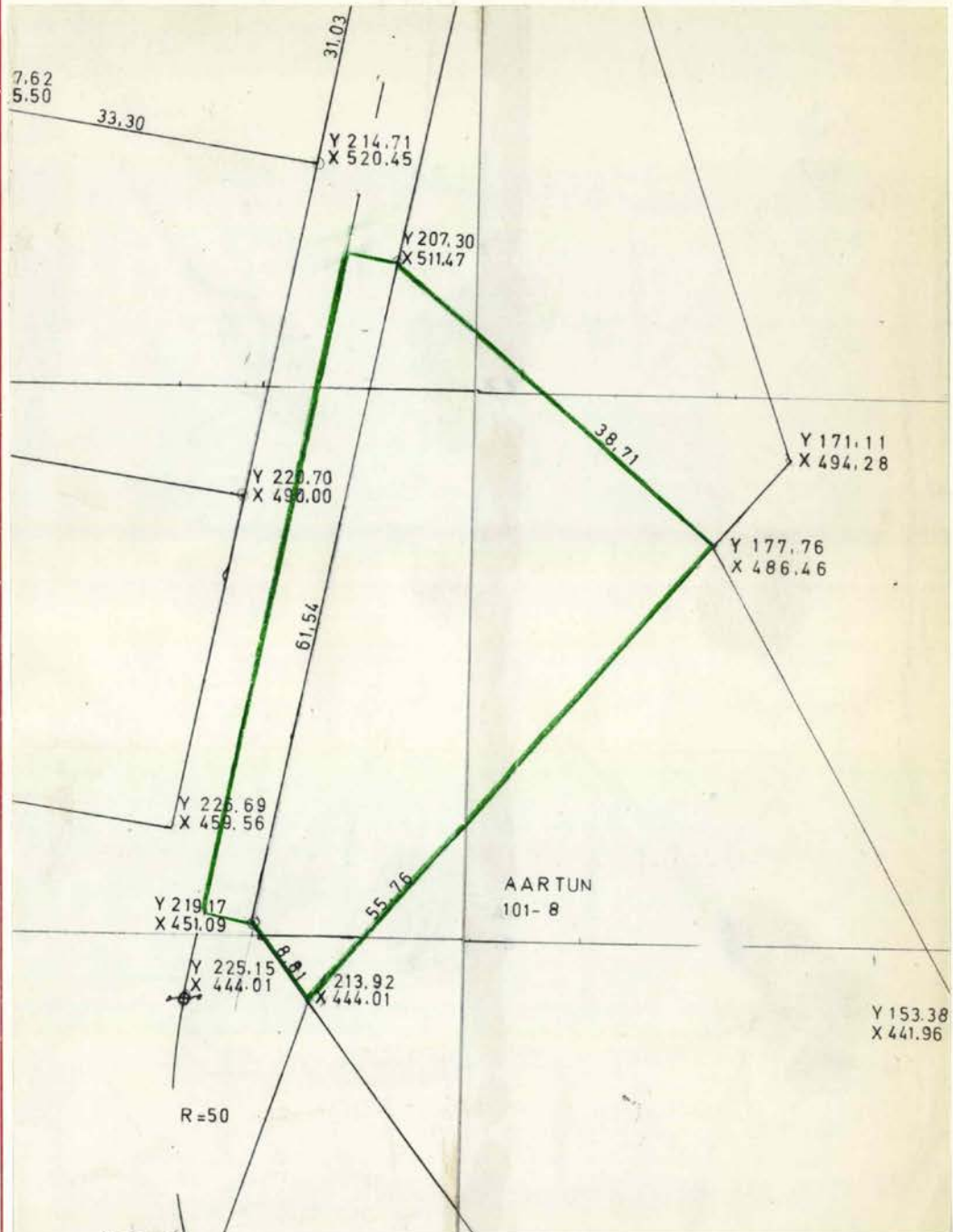
Kjøper: Jan Magne Ree

Arne Samskott

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilfyller

929

For inntegning eller innliming av kart.



930

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2/21

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Steinhagen

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: ³⁾

Perf. Myberg *Ingrid Sandvik*
Anders Seipen

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

Nabolagsprofil

Fargarvegen 19

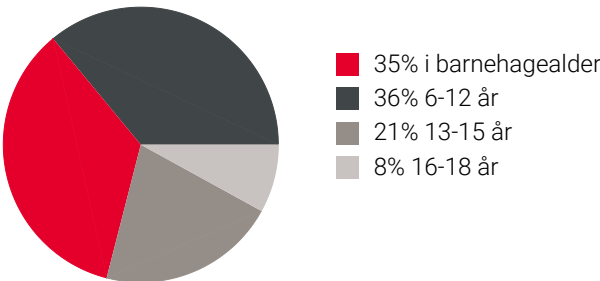
Offentlig transport

🚗 Svorkmo Linje 460	4 min 🚶 0.3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 16 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	2 t 12 min 🚗

Skoler

Årlivoll skole (1-10 kl.) 211 elever, 17 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Meldal videregående skole 300 elever	9 min 🚗 8.3 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	17 min 🚗 16 km

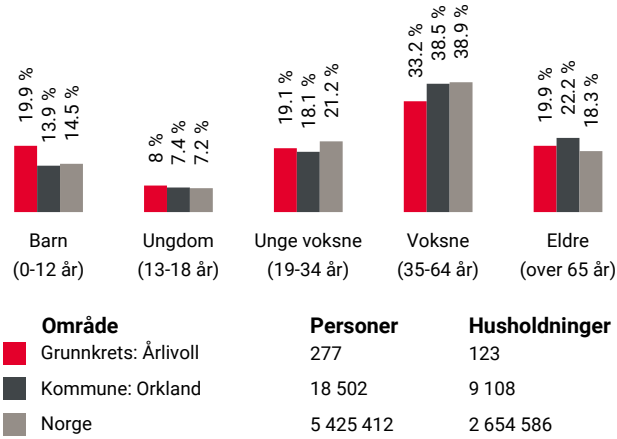
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 🚶 0.5 km
Vormstad barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 🚗 4.6 km
Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚗 6.4 km

Dagligvare

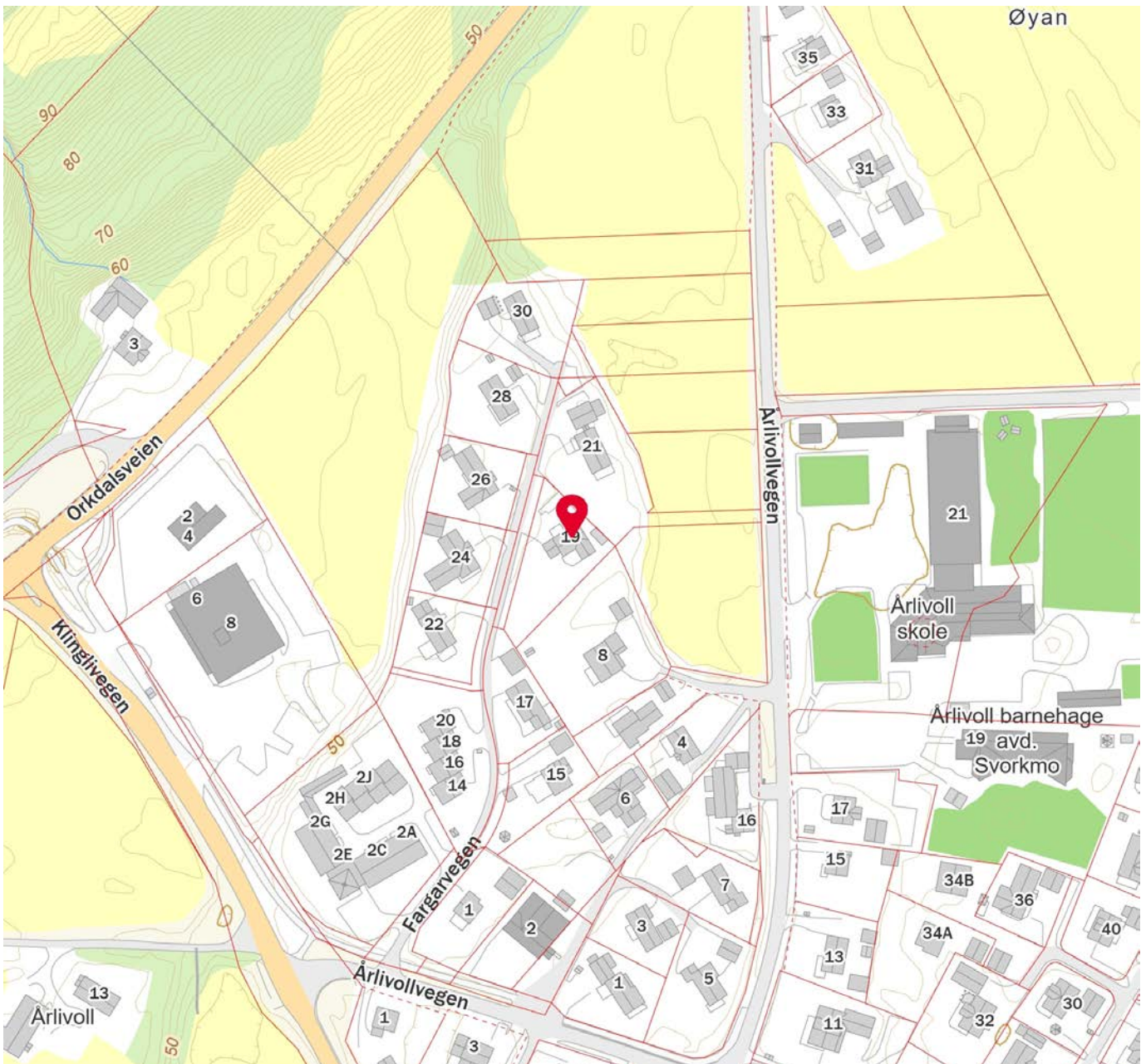
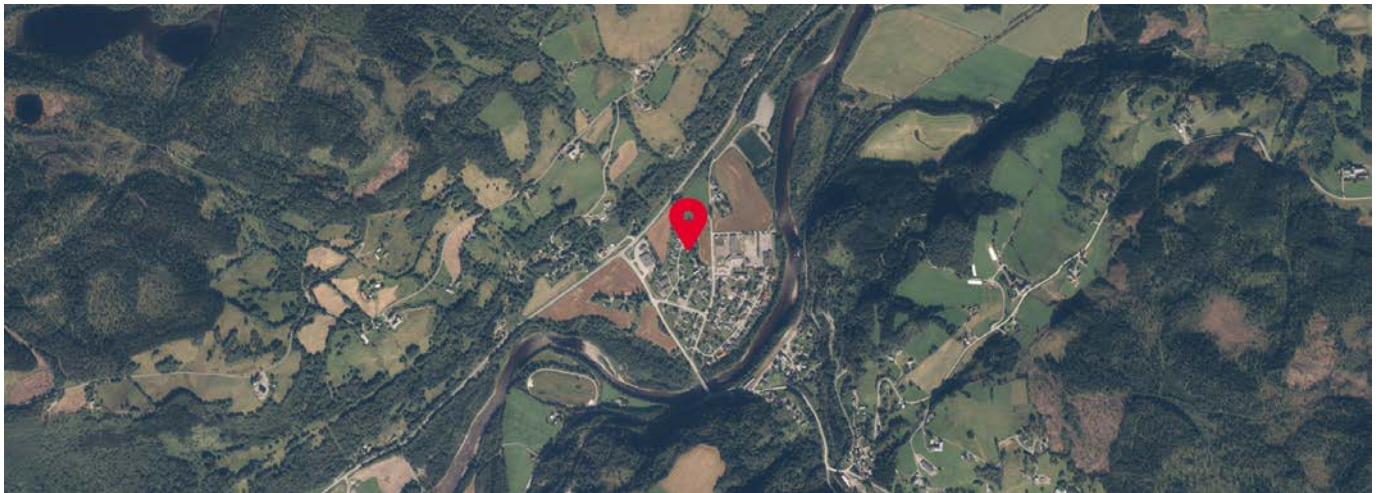
Bunnpris Vormstad Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 4.3 km
Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 6 km

Sport

⚽ Årlivoll skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Svorkmo ballbane Fotball	12 min 🚶 1.1 km
🏊 Løkken treningssenter	6 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Orkanger	19 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Fargarvegen 19
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