

The image shows a bright, modern living room. On the left, a large black TV is mounted on a dark grey wall. Below it is a long, white, modular media console with open shelving. To the right of the TV, a framed abstract painting of a face with a red headband is displayed. A potted plant sits on the console. In the foreground, a round black coffee table holds a small vase and some fruit. To the right, a dark blue sofa is partially visible. In the background, a dining area with a wooden table and brown leather chairs is visible through an open archway. A large window in the dining area looks out onto a green landscape. The ceiling is white with recessed lighting.

aktiv.

Brattsetvegen 42, 7320 FANNREM

**Enebolig med landlig og usjenert
beliggenhet. Dobbelgarasje. Stor
tomt.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Simon Lie Storli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 143/192 kvm
Tomtstr.: 1232.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1702250212

Velkommen til Brattsetvegen 42!

Velkommen til Brattsetvegen 42 - en eiendom med fin beliggenhet i rolige og landlige omgivelser, samtidig som det er kort avstand til mer sentrale deler av kommunen. Det er ca. 7 km til Fannrem og ca. 3 km til Vormstad. Eiendommen ligger i skolekrets Grøtte/Fannrem, med bussholdeplass i nærheten.

Boligen ble oppført i 1990 og går over to plan, med god og praktisk planløsning. Det er foretatt jevnlig oppgraderinger siden byggeår, og boligen fremstår som velholdt.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken med kjølerom, vaskerom og bod.
 2. etasje: Gang, fire soverom, bad og bod, lagringsmuligheter i knevegger.
- Isolert dobbelgarasje med varmepumpe.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Grunnkart	55
Tinglyst erklæring	56
Midlertidig brukstillatelse	60
Nabolagsprofil	61
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 33 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1232.1 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kårmo, ca. 3 km fra Vormstad der man finner servicefasiliteter som dagligvarebutikk, bensinstasjon og barnehage, og omtrent 7 km fra Fannrem.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse.

I Orkland kommune tilbys det et bredt spekter av arbeidsplasser - spesielt innen industri. I kommunen finnes det et stort tilbus av aktiviteter. Her nevnes helt nytt badeland, klatrehall, skisenter i Knyken og på Ulvåsen, flotte fotballanlegg, idrettshall, badestrender etc.

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken med kjølerom, vaskerom og bod.
2. etasje: Gang, fire soverom, bad og bod, samt praktiske lagringsmuligheter i knevegger.

Isolert dobbelgarasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- 2.1 Yttervegger
- 3.1 Vinduer og ytterdører
- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking
- 7.1.2/3 Vaskerom - Overflate gulv / Membran tettesjikt og sluk
- 7.2.3 Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- 10.5 Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

- 7.2.1 Bad - Overflate vegger og himling
- 10.2 Varmtvannsbereder

Det gjøres også oppmerksom på at det foreligger anmerkning fra feiervesenet: For lang avstand mellom trinn, må monteres ekstra. Kjøper overtar ansvar og ev. risiko

knyttet til forholdet.

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

I egen garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 6 147,- pr. år.

Videre betales det renovasjons- og slamtømmingsavgift til ReMidt, hhv. p.t. kr 7 231,- og kr 2 531,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk.

Formuesverdi primær

Kr 684 495,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 737 980,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 13 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:

5059/135/13:

29.05.1990 - Dokumentnr: 3030 - Erklæring/avtale

Gjerdeplikt, vedl.holdsplikt på avløpsrør.

07.05.1990 - Dokumentnr: 2658 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:135 Bnr:3

15.06.1993 - Dokumentnr: 2857 - Målebrev

VEGGRUUNN GNR 1065 BNR 24

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 107973 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:135 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 485955 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:135 Bnr:13

29.05.1990 - Dokumentnr: 3030 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:9

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:135 Bnr:12

Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:136 Bnr:4

Veirett

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1991. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Det er tinglyst avtale om veirett fra Rv65 og fram til eiendommen. Det er her solidarisk vedlikeholdsplikt med de andre brukerne av veien. Kostnad for vedlikehold må påregnes, utgjorde ca. kr 2500,- for sesongen 2024/2025. Dette kan variere etter behov samt ev. vedlikehold.

Vann: Offentlig via private stikkanlegg.

Avløp: Septik.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsområder) i henhold til kommunedelfplan. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vegar Tryggvason Sommerschild
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
vegar.sommerschild@aktiv.no
Tlf: 472 47 947

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.10.2025

































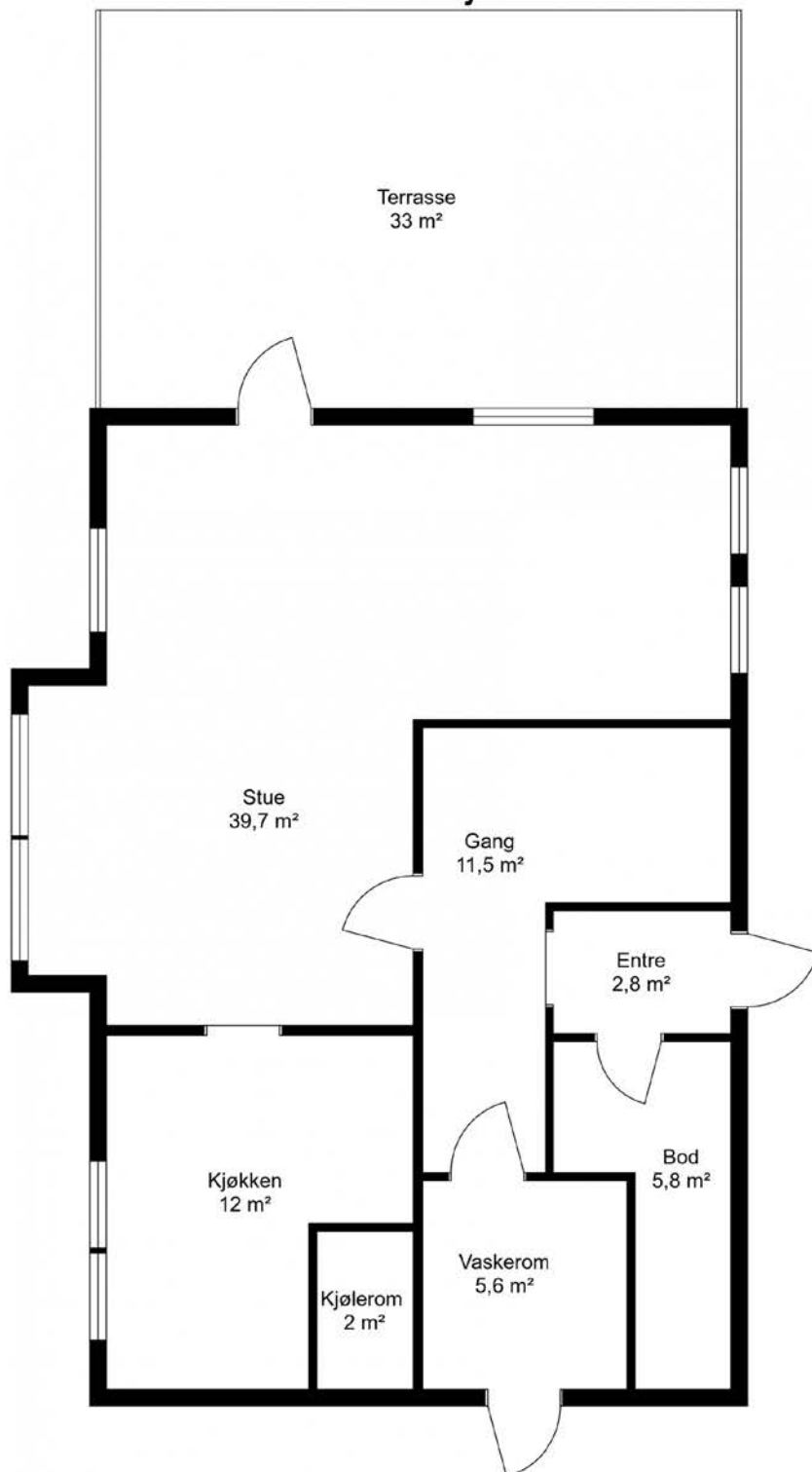




Vedlegg

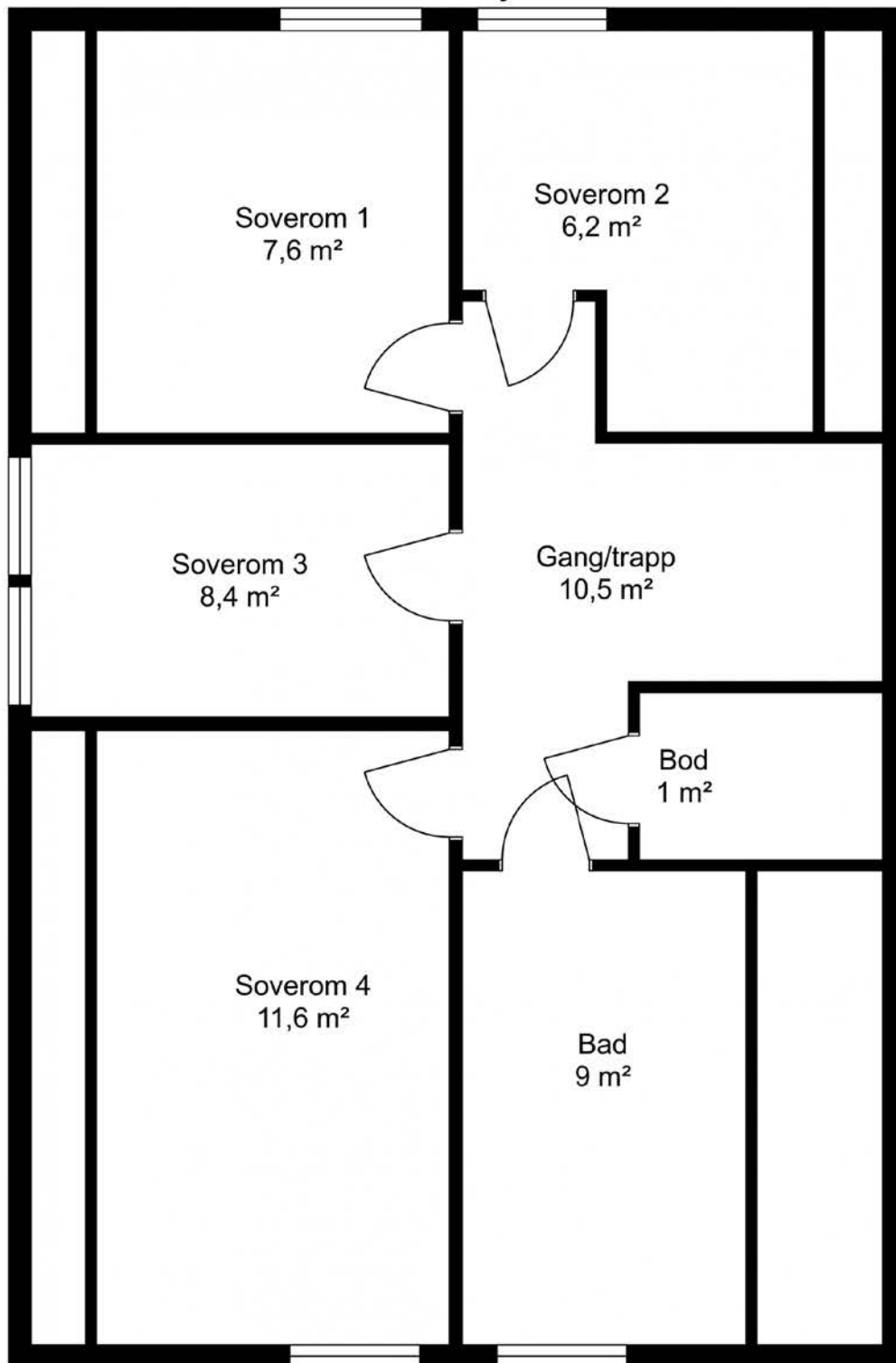
Brattsetvegen 42

1. Etasje



Brattsetvegen 42

2. Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250212	

Selger 1 navn
Simon Lie Storli

Gateadresse	
Brattsetvegen 42	

Poststed	Postnr
FANNREM	7320

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250212

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250212

Tilleggskommentar

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: 1702250212

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Storli	949b1c751aa83454327c83 078567cd5d1b83ca7b	10.10.2025 10:17:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250212

- 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>

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG BRATTSETVEGEN 42

Brattsetvegen 42, 7320 Fannrem



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
9	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



Takstmann
Sveinung Gjønnes
Hynnestien 7
7300 Orkanger
sveinung@gjonnes-bygg.no
Tlf: 920 94 300

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklærings skjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:135, Bnr: 13

Hjemmelshaver: Simon Lie Storli

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt: 1 232 m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst: PRIVAT

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Regulering: Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår: 1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato: 25.09.2025

- Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys.
- Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne dato.

Forutsetninger:

- Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert.
- Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier

Oppdragsgiver: Simon Lie Storli

Tilstede under befaringen: Simon Lie Storli

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms 2

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Hoved konstruksjonen er av bindingsverk, utvendig kledd med liggende tre kledning. Vinduer består av en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer med 2-lags glass fra byggeår. Takkonstruksjonen er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner og nedløp er utført i metall. Fra stue er det utgang til terrasse av betong, etablert direkte på bakken.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt alder i betraktning, men med flere forhold som krever tiltak og oppfølging. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med bindingsverkskonstruksjon og liggende trekledning. Takkonstruksjon er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Det er registrert TG2 på flere bygningsdeler, herunder yttervegger, vinduer/dører, undertak/taktekking, våtrom (vaskerom), røranlegg og ventilasjon. Avvikene skyldes i hovedsak alder, normal slitasje og mangelfull dokumentasjon, men innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid.

Det er registrert TG3 på bad i 2. etasje samt varmtvannsbereder. Badet har dokumentert fuktproblematikk i vegger, med høy risiko for råte- og muggsoppdannelse, og vurderes ikke funksjonelt i dagens tilstand. Varmtvannsbereder er fra byggeår, har lekkasje og er uten tilfredsstillende sikring, og må skiftes umiddelbart.

Manglende dokumentasjon på utførelse, oppgraderinger og godkjente byggetegninger medfører usikkerhet knyttet til bygningens faktiske utførelse, lovlighet og vedlikeholdshistorikk. Dette øker risikoen for skjulte feil og fremtidige kostnader.

Oppsummering:

Boligen har en gjennomgående akseptabel standard for byggeår, men alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik gir økt risiko. Kjøper må påregne betydelige kostnader til utbedring av bad og utskifting av varmtvannsbereder, samt fremtidige tiltak knyttet til yttervegger, taktekking, våtrom og tekniske installasjoner.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Mangelfull eller fraværende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1. Etasje.**

- Entré: Flis på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak.
- Gang: Laminat på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess plater i tak.
- Stue: Laminat på gulv. Malt plate/panel på vegger og tak-ess plater i tak.
- Kjøkken: Laminatgulv. malt plater/strie på vegger og tak-ess plater i tak.
- Vaskerom: Flis på gulv. Malter plater på vegger og tak-ess plater i tak.
- Kjølerom: Belegg på gulv. Panel på vetter og i himling
- Bod: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess plater i tak

2. Etasje

- Gang/trapperom: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i tak.
- Sov 1: Laminat på gulv. Malte plater på vegg og tak.
- Sov 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegg og tak.
- Sov 3: Laminat på gulv. Malt panel på vegg og i tak.
- Sov 4: Laminat på gulv. Malte plater på vegg og tak.
- Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegg og MDF panel i tak.
- Bod: Ubehandlet overflate på gulv, vegger og i tak

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK**

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

GULV:

Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

Dels knirk/knitring enkelte steder på laminatgulv

VEGG/HIMLING:

Vegger og tak med normal slitasje.

Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.

BOD 1. etasje:

Det mangler gulvbelegg under varmtvannsbereder som lekker. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon Bod trenger oppgradering

KJØLEROM:

Kjølerom er ikke i drift

Kjølerom blir brukt som bod og vurdert som en bod

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:

Ingen informasjon på vesentlige endringer etter byggeåret.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	83			33	76	7
2 .Etasje	60				59	1
SUM BYGNING	143			33	135	8
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående garasje		49				
SUM BYGNING		49				
SUM BRA	49					

BRA-i:

1.etg:

Entré, gang, stue, kjøkken med kjølerom, vaskerom, kjølerom og bod.

2.etg.:

Gang/trapperom, 4 soverom, bad og bod. I tillegg lagerrom i knevegger.

BRA-e:

Frittstående garasje.

MERKNADER OM AREAL:**LOFT**

På loft er det beregnet areal mindre enn gulvareal. Grunnen er at areal ikke er måleverdig på grunn av lav himlingshøyde.

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje er ikke vurdert i denne rapport

Støpt gulv mot grunn.

Yttervegger oppført i mur/bindingsverk som er utvendig kledd med malt tre kledning.

Saltak konstruksjon med sperrer i tre

2 Leddporter uten motor

Montert varmepumpe

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

26/09/2025



Sveinung Gjønnes

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 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.

Ringmur med støpt plate på mark.

Merknader: Det ble ikke registrert synlige skader på ringmur ved befaring. Det er heller ikke avdekket forhold som indikerer at drenering eller øvrige tiltak mot vann og fuktighet er utette. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er tilnærmet flatt

Merknader: Terreng rundt boligen har tilfredsstillende helningsgrad bort fra grunnmur/dekke, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Dette reduserer risiko for unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall bort fra bygningen. Det er ikke kjeller i boligen, og terrengforholdene anses som tilstrekkelig ivaretatt.

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 ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Liggende trekledning er fra byggeår og det ble registrert normal aldersmessig slitasje. Lufting bak kledning og underliggende konstruksjon kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble ikke inspisert nærmere. For å avdekke eventuelle skjulte forhold kreves destruktive undersøkelser, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass. Ytterdør fra byggeår

Merknader: Vinduer og verandadør fra ca. 1990 med 2-lags glass. Det er registrert flassing på maling ved vindusforinger. Utvendig omramming er utført uten oppbrett på beslag. Detaljeringen ved vannbrett og omramming rundt vindu er sårbar for fuktbelastninger, og kan gi forkortet levetid både på vinduer og tilstøtende konstruksjon. Løsningen vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Prefabrikkerte takstoler Taktekingen er av betongtakstein.

Merknader: Skorstein over tak er kledd med beslag. Undertak er ikke inspisert da takstein ligger på taket. Det er registrert ventiler i gavlvegger over hanebjelke. Takrenner og nedløpsrør er i stål, med nedløp ført videre til bakken. Bygningsdelen har passert over halvparten av forventet brukstid, men det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1990
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Takteking av betongtakstein

Merknader: Det er registrert mose på takteking. Skorstein er kledd med beslag og ikke tilgjengelig for undersøkelse. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesen, men pipe og ildsted er ikke vurdert nærmere. På grunn av høyde til takfot og bratt takhelning ble inspeksjon begrenset, og taktekingen ble visuelt kontrollert fra bakkeplan. Undertak og lekter er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takrenner og nedløp er av metall og ført ned til bakkenivå. Det er ikke montert snøfangere, og sikring mot nedfall av snø og is ved områder der personer og dyr kan oppholde seg er derfor ikke ivaretatt. Bygningsdelen har passert over halvparten av forventet brukstid.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loffet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer og dragere.

Merknader: Takkonstruksjonen er oppført med sperrer og dragere. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon uten destruktive inngrep. Det ble derfor ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue er bygd av betong

Merknader: Terrasse er oppført i betong direkte på bakken. Ca. 50 % av terrassen har takoverbygg. Vannavrenningen vurderes som noe begrenset, men det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger og himling er malt plate på veggeer og tak-ess plater i himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Vegger er kledd med malte plater, og himlingen med tak-ess plater. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialbruk, men det forutsettes at det er benyttet maling beregnet for formålet.

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.

Overflate gulv er flis

Merknader: Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, men fall er ikke nærmere oppmålt. Terskel er utført med aluminiumslist med høyde på ca. 3 mm.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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: Sluk er plassert under innredning og har begrenset tilkomst for rengjøring og kontroll. Det er ikke registrert bruk av membran, verken som oppbrett på vegger eller i sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, type eller samsvarserklæring på produkter. Fuktsøk på flislagte overflater er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Vaskerommet er tilkoblet naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater fra tilstøtende rom uten merknader. Eneste mulighet for hulltaking til tilstøtende rom er fra bod. Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

7.2 Bad**TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Baderomsplater på vegg og MDF panel i himling

Merknader: Det er registrert vesentlige avvik i underkant av veggplater. Fuktmåling viser svært høye verdier, med relativ verdi 999 i nedre del av våtromsplate i dusjsone. Platene har ikke tilfredsstillende fuktbestandighet, og konstruksjonen vurderes å ha omfattende skader

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

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 knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv er flis

Merknader: Overflate gulv er belagt med fliser. Det ble foretatt stikkprøvekontroll som viste ingen hulrom under flis. Dusjnasje er nedsenket og det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Membran er ikke synlig ved terskel, og det kan derfor ikke påvises tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp dørterskel. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringdagen.

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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 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: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, type eller alder for membran. Veggene er kledd med baderomsplater som fungerer som membran. Alder antas å være fra byggeår. Fuktsøk på flislagte overflater er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er ikke foretatt hulltaking til tilstøtende rom, da det er registrert fukt i baderomsplater i dusjnasje

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 slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: Kjøkkeninnredningen antas å være fra tidsrommet 2012–2018 basert på bilder fra tidligere salgsoppgaver. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Det er montert aquastop og mekanisk avtrekk over komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og inngår ikke i tilstandsanalysen. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ingen forhøyede verdier eller avvik fra antatt tørre områder.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Røropplegg fra byggeåret

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Sanitærutstyr har begrenset levetid, og det må påregnes utskifting av deler etter hvert. Røranlegget er kun visuelt besiktiget, uten tegn til vesentlige avvik. Forventet levetid vurderes å være begrenset. For en nærmere tilstandsvurdering anbefales det å innhente faglig uttalelse fra rørlegger.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1990

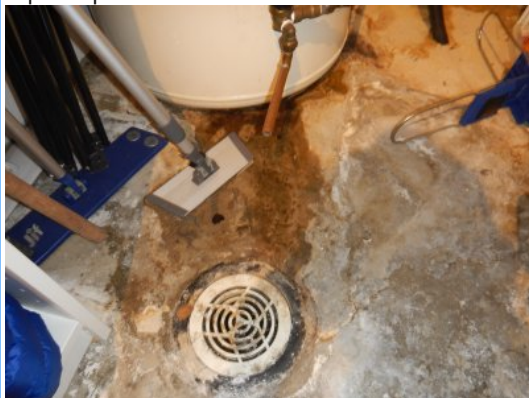
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk

Merknader: Varmtvannsbereder har passert forventet brukstid på 20 år og det er registrert lekkasje. Lekkasjesikring anses som ivarettatt da berederen er plassert i rom med sluk, men den er ikke sikret med aquastop.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert i stue i 1.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: Boligen har naturlig avtrekk med tilluft via spalteventiler i vinduer. Det er ikke veggventiler, kun luftespalter i vinduer. Løsningen fungerer, men er enklere enn anbefalte løsninger i dag, og det gir begrensede muligheter for luftutskiftning og tilfredsstillende luftkvalitet. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende i forhold til dagens krav.

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 ca 1990

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.

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.

Åpent og skjult el-anlegg

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

Merknad:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

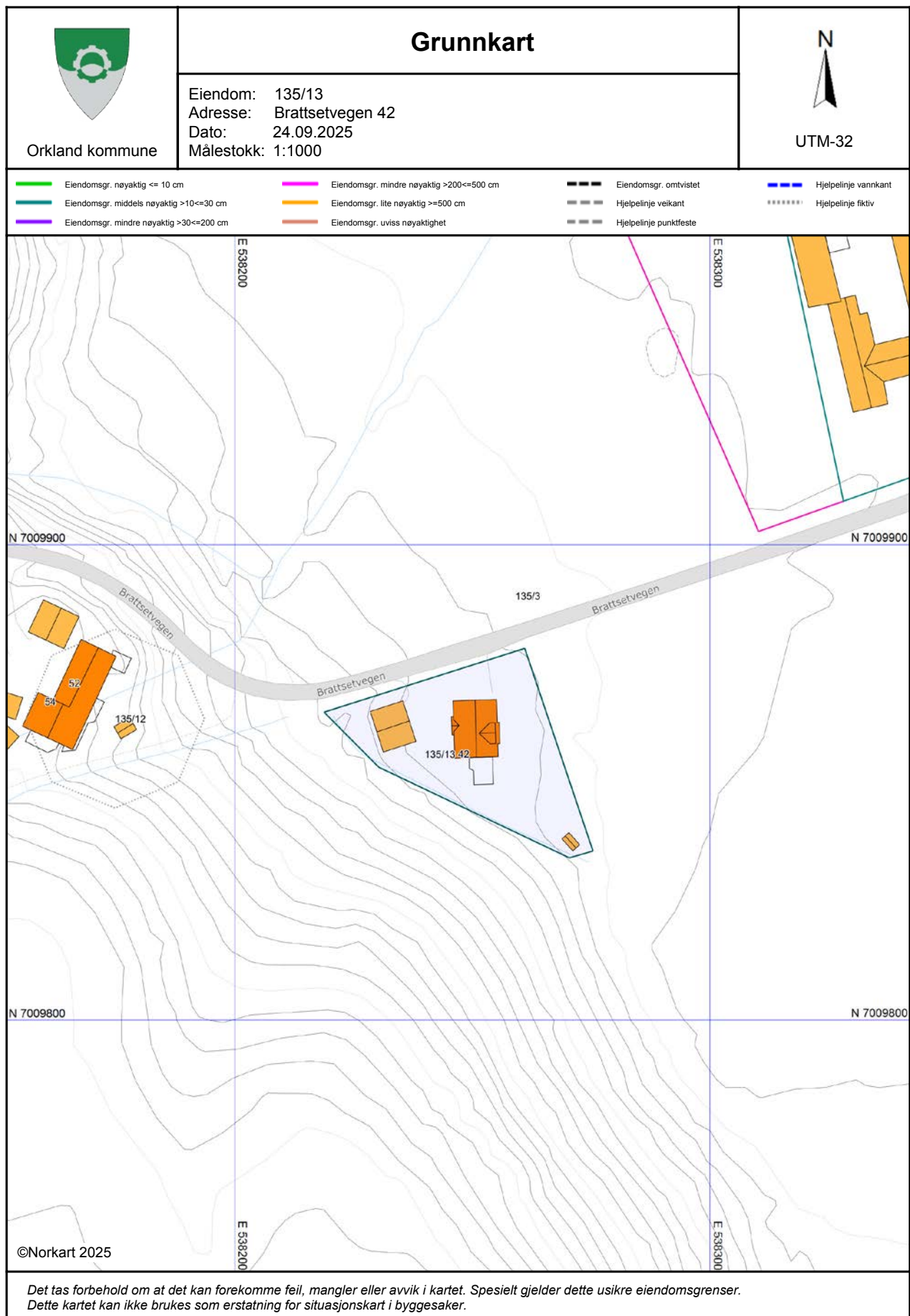
-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Alder på trekledningen innebærer risiko for skjulte svekkelser som råte eller mangelfull lufting. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gjør at konstruksjonens tilstand ikke kan verifiseres. Dersom skjulte skader foreligger, kan dette redusere veggens levetid og medføre behov for omfattende utbedringer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Alder og slitasje på vinduene innebærer at tetthet og isolasjonsevne kan være redusert. Manglende oppbrett på beslag gir risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen. Dette kan forkorte levetiden og medføre behov for utskifting eller hyppigere vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Mose, værslitasje og manglende snøfangere medfører risiko for redusert levetid på tekkingen, vanninntrenging samt fare for nedfall av snø og is. Manglende tilgang til undertak og begrenset inspeksjon gjør det usikkert om skjulte skader foreligger. Videre aldring vil kunne utløse behov for utskifting eller større vedlikeholdstiltak.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Manglende fall mot sluk og lav terskelhøyde gir risiko for at vann ikke ledes effektivt bort, men i stedet kan bli liggende på gulvet eller renne mot tilstøtende rom. Dette øker sannsynligheten for fuktskader i overflater og underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid for våtrommet.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende dokumentasjon og fravær av registrert membranoppbrett gir usikkerhet om tetthet og levetid. Begrenset tilkomst til sluk gjør renhold og kontroll er vanskelig. Selv om fuktsøk viste normale verdier på befaringsdagen, kan skjulte skader ikke utelukkes. Dersom tettesjiktet svikter, kan dette gi lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner, med behov for kostbare utbedringer.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranens antatte alder fra byggeår gir usikkerhet om gjenværende levetid. Når baderomsplater fungerer som membran, er tetthet avhengig av korrekt utførelse av skjøter og gjennomføringer. Registrert fukt i dusjnise gir risiko for skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Dersom membranen svikter, kan dette medføre lekkasjer, råte- og muggskader samt behov for omfattende utbedringer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon og kun visuell vurdering gir usikkerhet om røranleggets reelle tilstand. Det er risiko for skjulte svekkelser eller lekkasjer når anlegget eldes. Dersom skader oppstår, kan konsekvensen bli vannlekkasjer med tilhørende følgeskader og behov for kostbare utbedringer.
10.5	Ventilasjon
	Enkel ventilasjonsløsning gir økt risiko for dårlig luftkvalitet, kondens og fuktbelastning innendørs. Mangelfull utskifting av luft kan påvirke innemiljøet negativt og redusere bokomfort. For å oppnå dagens standard anbefales etablering av bedre tillufts- og avtrekksløsninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Målingene indikerer aktiv fuktproblematikk med høy risiko for råte, muggsopp og skjulte konstruksjonsskader. Skadene vil utvikle seg videre og innebærer behov for full utskifting av vegg- og himlingsplater, samt mulig sanering av underliggende bygningsdeler. Våtrommet kan ikke anses funksjonelt i dagens tilstand, og det må påregnes betydelige utbedringskostnader. Kostnader er avhengig av omfang og utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Lekkasjer fra bereder indikerer funksjonssvikt, og videre bruk innebærer høy risiko for vannskader. Manglende aquastop gir redusert sikring mot utilsiktet vannlekkasje. Berederen må påregnes skiftet umiddelbart for å unngå ytterligere skadeomfang.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-





Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Egenerklæring sendt Jordstyret

TING CT
29 MAI 1990
ORKDAL
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 3030

Skjøte

Undertegnede: Johan Gangås

født: 07.10.24 Personnummer: 467 92

skjøter og overdrar herved til
Berit TALYSEVA Gunnar Lysevoll
2015-67
født: 20.07.61 Personnummer: [REDACTED]

min/vår eiendom:
g.nr. 135 b.nr.¹⁾ 13
matr. nr. Orkdal til gate/vei¹⁾
i: Orkdal kommune

Kjøpesummen kr. 0,-, antatt verdi kr 10.000,-
er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser ²⁾
Eier av Gnr. 135 Bnr. 13 har selv gjenlept rundt sin eiendom, han har også vedlikeholdspålikt på alle anlegg og ledninger fra sin eiendom. Eier har veivrett over Gnr. 135. Bnr. 3 for adkomst til veien Karmo - Brattset. Gnr. 135 Bnr. 3 har forkjøpsrett ved evt. salg av eiendommen. Forkjøpsretten ³⁾ Jeg er gift ³⁾ Jaller bort hvis den ikke benyttes ved største anledning. Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Doknr. 3030 Tinglyst. 29.05.1990 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Famrem den 19/5 19 90
Johan Gangås
Uttederens underskrift
personnr. 07.10.24 [REDACTED]

Vi/jeg bekrefter at: Johan Gangås
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Famrem den 19/5 19 90

Erlend Østhus V. M. Rye
Navn Navn

Født: 07.04.72 Født: 03.10.58

7320 FAMREM 7320 FAMREM
Adresse Adresse



Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Björg Gangås

230230

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:

Björg Gangås

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

Fannrem

den 19/5 19 90

Erlend Østhus

Navn

V. M. Rye

Navn

Født: 07/04-72

Født: 03/05-58

7320 FANNREM

Adresse

7320 Fannrem

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særreie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

AVTALE OM VEIRETT

Det bekreftes herved at eier av gnr. 135 bnr. 13,
Orkdal kommune, Berit og Gunnar Lysevoll
har veirett til veien som går fra riksvei 65 og
frem til deres tomt.

Berit og Gunnar Lysevoll har solidarisk vedlikeholdsplikt
med de andre brukerne av veien.
De skal rette seg etter pålegg fra oppsitterne på
veianlegget.

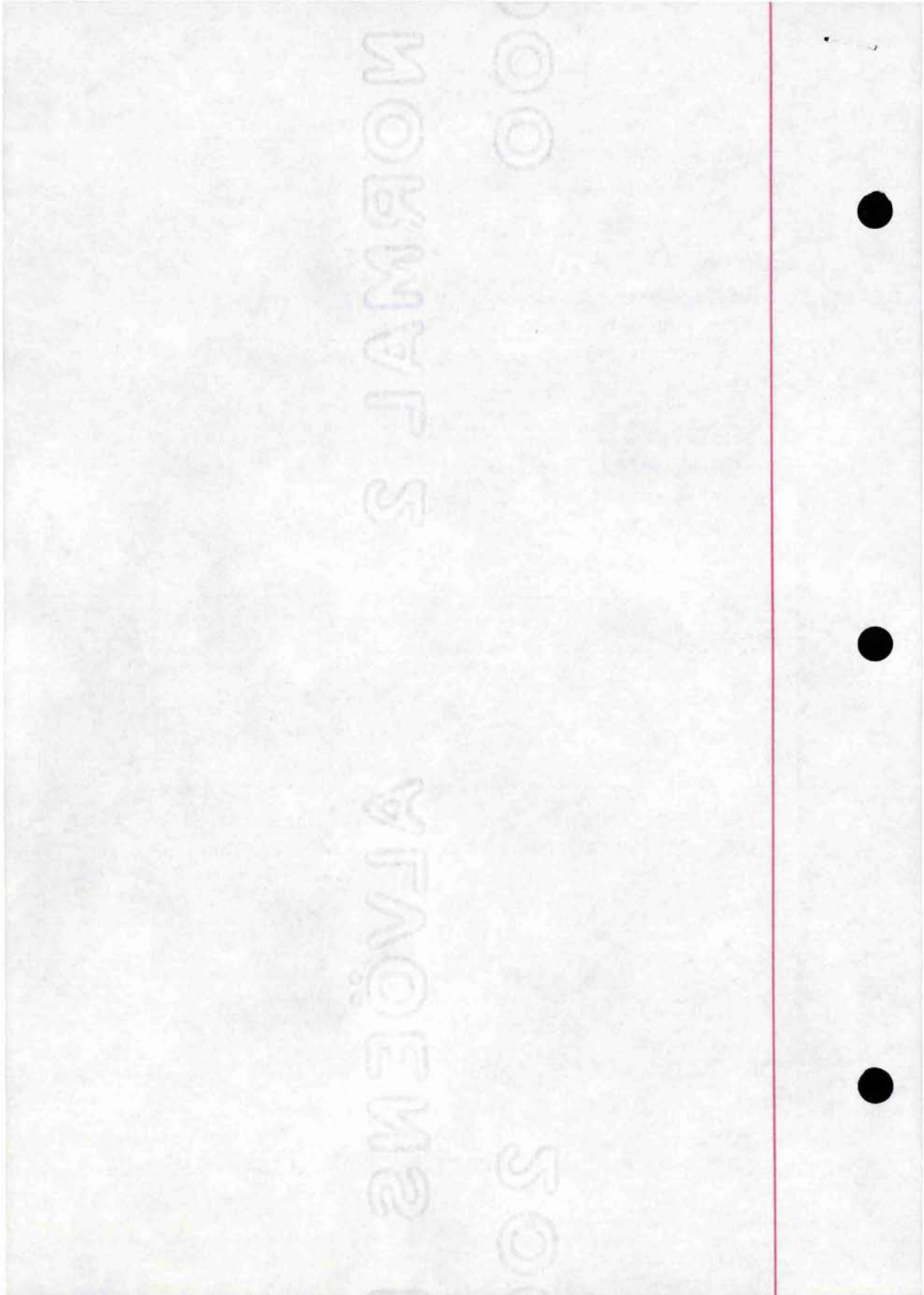
Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Fannrem 20/5-90

Gunnar Lysevoll Berit TG Lysevoll
sted, dato
Berit og Gunnar Lysevoll

Fannrem 16/5-90 Ivar Lillery
sted, dato Ivar Lillery
(tillitsmann for veien)

Anders O. Lillberg 135-9
Olav O. Skarmo 135-126
Arvid Lillery 135-12
Inf. Zensberg 135-1
Bjorn Lillberg 135-2
Ivar Lillery 136 4
Arvid Lillery 135-4





TEKNISK KONTOR

Jour.nr. 02664/90

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.): EIENDOMMEN GNR. 135 BNR. 13

7320 FANNREM

Gnr.: 00135 Bnr.: 0013 Fnr.: 0000

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknadsdato: 28.02.1990 Vedtaksdato: 06.06.1990 Saknr.: 0070/90

Byggherre: Gunnar Lysevoll 7320 FANNREM

Anmelder: Hetlandhus A/S 7002 TRONDHEIM

Ansvarshavende: Stein Johnsen, P.b. 1517 Nidarvoll 7002 TRONDHEIM

Besiktigelse av arbeidet er foretatt, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget: X

Følgende del av bygget:

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeider:

1. En del utvendig arbeid gjenstår.
2. Ordentlig hovedtrapp og trapp fra vaskerom og ut mangler.
3. Dør fra stue og ut mangler trapp.
4. Feieluke skal ha en avstand av minst 0,3 m bort til brennbart materiale.
5. Røykvarsler må plasseres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.
6. Det må plasseres brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Byggherren velger selv om han vil ha brannslukkingsapparat eller husbrannslange. Ved innkjøp av apparat anbefales ABE, minst 6 kg.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Orkaner, 02.01.1991

Sign./Stempel

Jostein Asbjørnslett

Sendes til: Byggherre og ansvarshavende.

Nabolagsprofil

Brattsetvegen 42

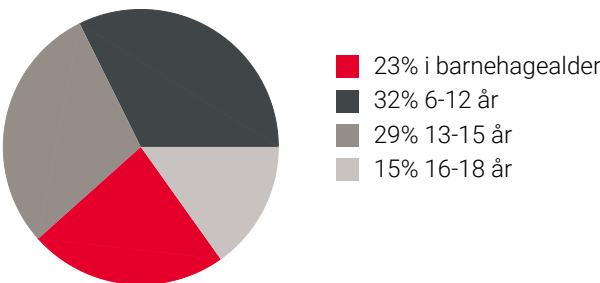
Offentlig transport

🚗 Kårmo	5 min 🚶
Linje 460, 902, 905	0.5 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 10 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 7 min 🚗

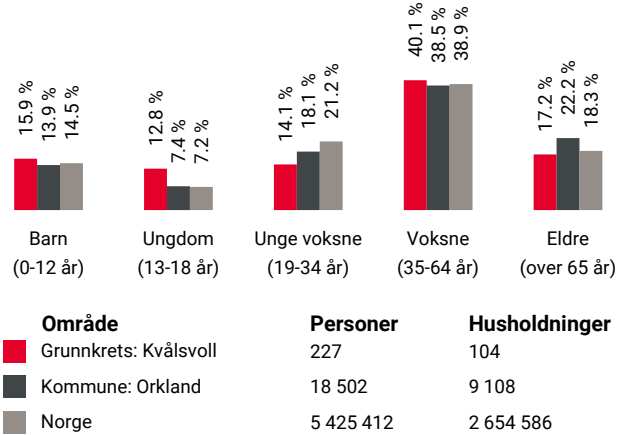
Skoler

Årlivoll skole (1-10 kl.)	8 min 🚗
211 elever, 17 klasser	6.7 km
Grøtte skole (1-10 kl.)	10 min 🚗
443 elever, 32 klasser	8.2 km
Orkdal vidaregåande skole	12 min 🚗
500 elever	10.3 km
Meldal videregående skole	15 min 🚗
300 elever	14.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Vormstad barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
25 barn	2.7 km
Svorkmo barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
37 barn	6.7 km
Grøtte barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
172 barn	8.5 km

Dagligvare

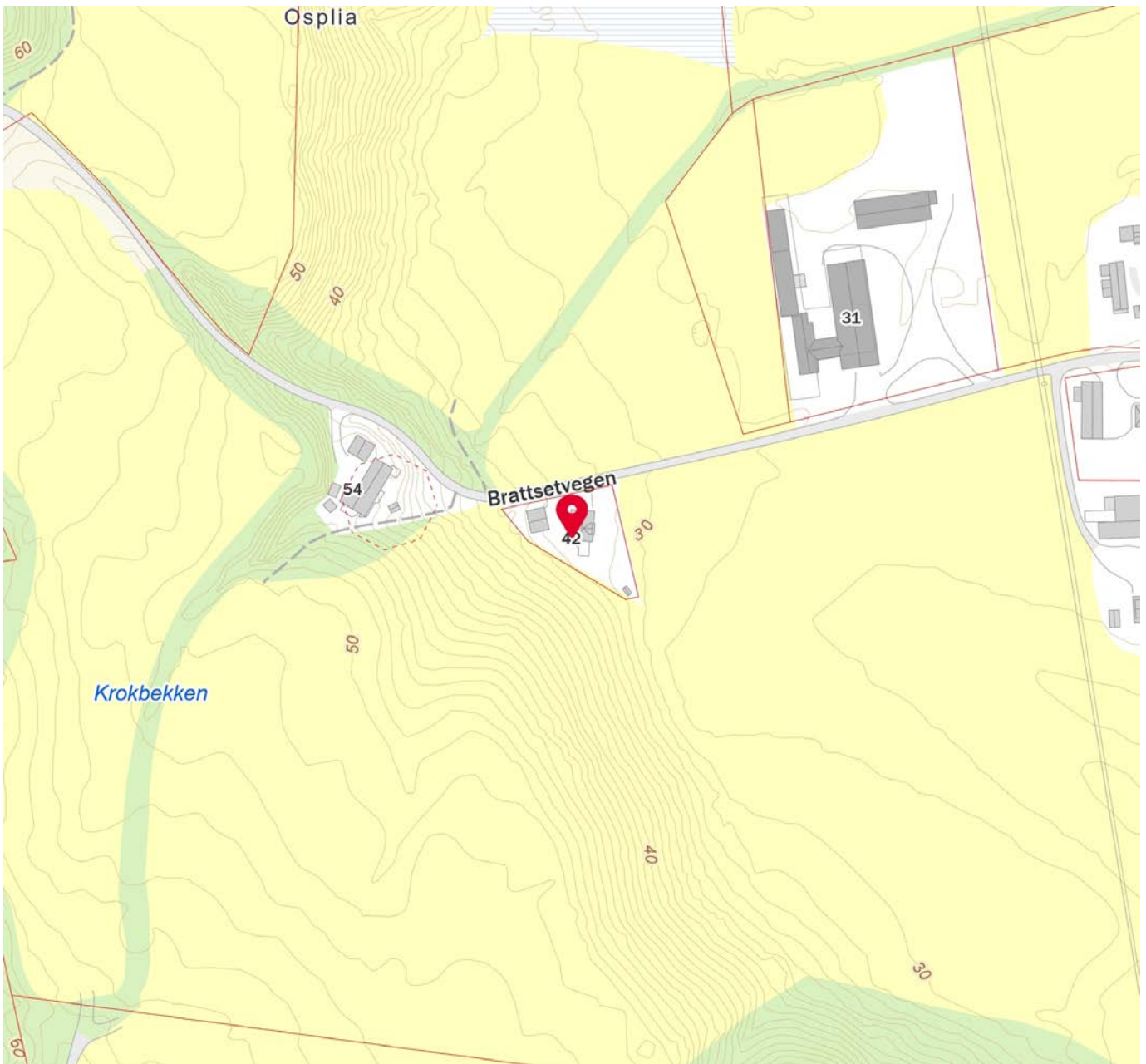
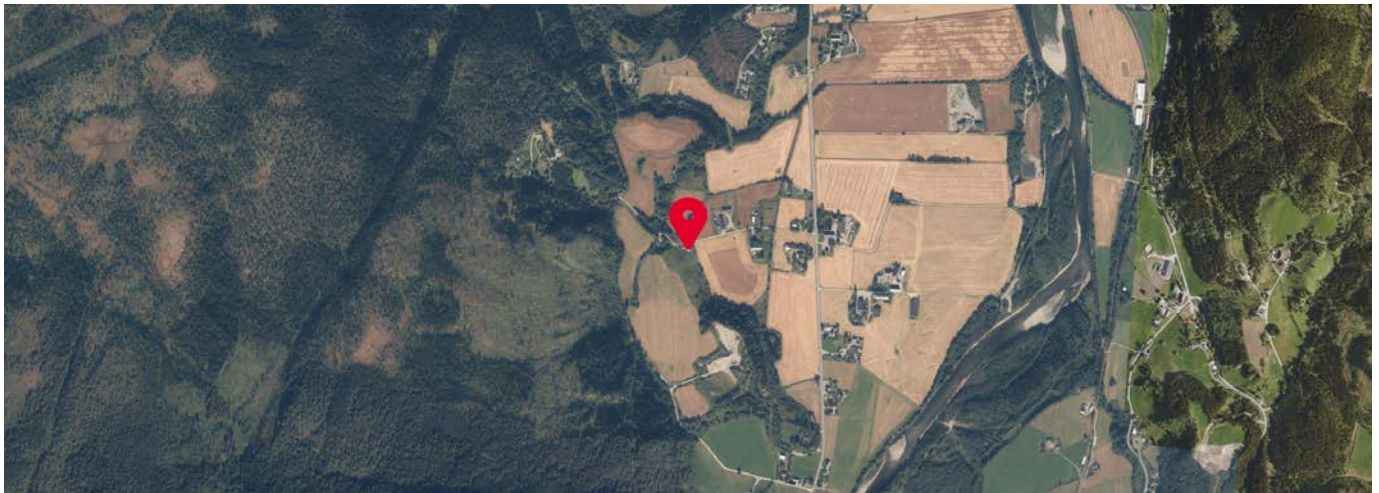
Bunnpris Vormstad	3 min 🚗
Post i butikk, PostNord	2.3 km
Coop Extra Fannrem	9 min 🚗
PostNord	8.1 km

Sport

⚽ Øyasletta grasbane	4 min 🚗
Fotball	2.9 km
⚽ Torshus folkeh.sk.-gymsal	6 min 🚗
Aktivitetshall	5.6 km
🏊 Løkken treningssenter	12 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Orkanger	14 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brattsetvegen 42
7320 FANNREM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegar Tryggvason Sommerschild

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 47 947
E-post: vegar.sommerschild@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre