



aktiv.

Trøanveien 15, 7125 VANVIKAN

**Innholdsrik enebolig med garasje
og sentral beliggenhet | Utleie
med årlig leieinntekt kr. 108 000,- |
Upåklagelig utsikt**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Daniel Jakobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 189/236 kvm
Tomtstr.: 812.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 315, bnr. 128
Oppdragsnr.: 1710260008

Velkommen til Trøanveien 15!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere Trøanveien 15 - en flott familievennlig enebolig med utleiedel! Her får du en enebolig med sentral beliggenhet i Vanvikan. Boligen har en vakker utsikt mot Trondheim, solrik terrasse og garasje.

Boligen går over to plan. I overetasjen finner du tre soverom, luftig stue med masse naturlig sollys, et pent kjøkken med utgang til en stor terrasse, bad og vaskerom. Underetasjen består av en utleiedel som har stue/kjøkken, soverom og bad. Delen som tilhører hoveddelen innehar rom innredet som soverom, bod, wc og midlertidig bad (bod).

Verdt å merke seg:

- Fire soverom.
- Kort vei til Rørvik ferjekai.
- Utrolig utsikt mot Trondheim.
- Utleiedel kr. 9 000,- måneden.
- Stor terrasse med gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	49
Energiattest	75
Byggetegninger	76
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse	78
Målebrev	81
Situasjonskart	82
Matrikkelkart	84
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 236 kvm

TBA: 69 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 90 kvm Entré, soverom, toalettrom, 2 boder, entré (leilighet), gang (leilighet), 2 soverom (leilighet), bad (leilighet), stue/kjøkken (leilighet)

BRA-e: 24 kvm Garasje

1. etasje:

BRA-i: 99 kvm Stue/kjøkken, vaskerom, bad, gang, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

69 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Bod, bod 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje i sokkeletasjen er medtatt i boligens BRA som s-rom. TBA er grunnet snø vanskelig og måle korrekt, arealet må derfor anses som ca. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Sokkel etasjen har en utforming som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling da etasjen er oppdelt med gjennomgående vegger. Det vil derfor være påregnelig med noe avvik.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

812.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt, med bær og frukttrær. Naturtomt med blåbær og tyttebær. Asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Trøanveien 15 ligger i et rolig og etablert boligområde i Vanvikan, med nærhet til sentrum og daglige servicetilbud. Eiendommen har kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og voksne. Området byr på gode kollektivforbindelser med buss, samt ferje- og hurtigbåtforbindelser som gir enkel adkomst mot blant annet Trondheim. I nærområdet finnes også fine tur- og friluftsmuligheter, med tilgang til både marka og kystnære områder. En sentral, men samtidig fredelig beliggenhet med det meste innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Joachim Helseth Dalum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum kommenterer følgende om byggemåte: Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det mangler heldekkende membran på bad og vaskerom i følge forrige takstrapport bod nede brukes som midlertidig bad. Dusjkabinett er ikke helt tett og må byttes ut.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

- Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort noe arbeid etter jeg tok over, men av tidligere eier, i følge forrige takstrapport Tidspunkt på arbeid er usikkert.

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

- Svar: Ja.

- Garasje: Her er det saltinnslag grunnet fukt på yttervegg.

- Tak over terrasse: Her er det forsøkt tettet midlertidig av nåværende eier. Lekkasjen kom i form av små brudd i plastplatene forrige vinter. Dette taket bør skiftes.

- Forrige takstrapport nevnte fuktinnslag enkelte plasser i kjeller i hoveddel og utleiedel.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Tidligere takstrapport henviste til fuktinnslag i enkelte rom i kjeller.

Fuktinnslag på mur i garasje.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja kjøkkenvifte går ujevnt.

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Feierapport viser til krav om takstige til pipe.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Overbygg overterrasse, men usikker på tidspunkt da dette har blitt gjort av tidligere eiere.
- Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: innredet av tidligere eier.
- Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Del av sokkel med egen inngang.
- Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Svar: Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Svar: Ja.
- Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Utleiedel var leid ut til flyktningtjenesten da jeg tok over og da hadde kommunen godkjent utleiedelen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja
- Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - TAKTEKKING

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

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er på befaringsdagen snødekt og følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taket er ikke besiktiget da det er snødekt på befaringsdagen og følgelig ikke synlig for kontroll. TG-2 er satt som følger av alder (over halvparten av forventet brukstid) er oppnådd og det vil følgelig være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Taket må kontrolleres når det er snøfritt. Videre bør loftet holdes under jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling med tanke på lekkasjer avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

TG 2 - VEGGKONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

OPPSUMMERING: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Med bakgrunn i de påviste avvik vil det måtte påregnes oppgraderinger, men inntil dette er utført vurderes trekledningen og fungere dersom den tilegnes jevnlig vedlikehold.

ANBEFALTE TILTAK: et må påregnes vedlikehold / lokale utbedringer av utvendig trekledning i tiden som kommer. Det anbefales og etablere musetetting i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 - VINDU I TRAPP

KOMMENTAR: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

OPPSUMMERING: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er satt med bakgrunn påviste forhold og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes utskiftning av vinduet i tiden som kommer.

TG 2 - ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

KOMMENTAR: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

ANBEFALTE TILTAK: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 - ROM UNDER TERRENG

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med "Drenering". Gulvet har laminat, flis og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på nedre del av vegg inne på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 vektprosent.

OPPSUMMERING: Det registreres bruk av plast direkte mot grunnmur. Dette er ikke en anbefalt utførelse da utilsiktet fukttilgang som blant annet kan være kapillært fra grunn eller gjennom grunnmur vil kunne magasinere seg/ kondensere. Dette vil da ledes til nedre del av vegg og kan der gjøre skade i organisk trevirke/ utforet vegg/gulv. Det ble ikke registrert skade der det ble foretatt hulltaking, som er en stikkprøve kontroll. Det gjøres likevel oppmerksom på oppbyggingsmetoden. Da slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon. TG-2 grunnet bruk av plast påfølgende risiko.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot påforede yttervegger for og påvise eventuell negativ utvikling.

TG 2 - UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET): SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

KOMMENTAR: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

OPPSUMMERING: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det gjøres oppmerksom på at overgang mellom sluk og membran ikke er mulig og kontrollere grunnet tildekking med flislim. Videre foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og det gjøres oppmerksom på at en eventuell feil utførelse kan medføre lekkasjer og påfølgende skader. TG-2 grunnet manglende uavklart utførelse og alder på tettesjikt med risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

ANBEFALTE TILTAK: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Jevnlig ettersyn av overflater anbefales for og oppdage en eventuell negativ utvikling.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 100 000 - 200 000,-

TG 2 - KJELLER > TOALETTRUM: OVERFLATER OG KONSTRUKSJON

KOMMENTAR: Toalettrom.

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. TG-2 grunnet påviste avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 - AVLØPSRØR

KOMMENTAR: Det er avløpsrør av plast.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

TG 2 - FUKTSIKRING OG DRENERING

KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Dreneringen er fra 1980.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur som kan være symptom på begynnende svikt i dreneringen eller kapillært opptrekk fra grunn.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 - SEPTIKTANK

KOMMENTAR: Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra byggeår.

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - NEDLØP OG BESLAG

KOMMENTAR: Renner, nedløp og øvrige beslag av metall. Renner og nedløp vurderes utafra type og tilstand og være fra byggeår.

OPPSUMMERING: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renner og nedløp er aldriingsslett og det registreres stedvis mose/alger på renner og nedløp. TG-3 som følger av manglende sikker adkomst til pipa.

ANBEFALTE TILTAK: Stigetrinn for feier må monteres.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

TG 3 - ANDRE UTVENDIGE FORHOLD

KOMMENTAR: Det er oppført en hagestue med adkomst via terrassedør på kjøkken.

OPPSUMMERING: Det anmerkes at takplater har nedkuv som følger av snølast og det er stedvise skader i platene. Med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for sammenbrudd i takplater og løsningen vurderes og ikke fungere som tiltenkt. TG-3 grunnet påviste skader.

ANBEFALTE TILTAK: Det må gjennomføres forsterkninger av taket. Lokale utbedringer rav takplater må påregnes.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 20 000 - 100 000,-

TG 3 - ANDRE INNVENDIGE FORHOLD

KOMMENTAR: Opprinnelig bod i kjeller benyttes i dag som midlertidig bad og er utstyrt med dusjkabinett. Løsningen er ikke en anbefalt løsning da rommet ikke er oppbygd som våtrom. Rommet har sluk, men denne er avgrenset av sperrelist på gulvet og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet før det renner over til sluken. Det vil i forbindelse med dette være risiko for vannskader i nærliggende konstruksjoner da rommet ikke har tettesjikt. Rommet vurderes allikevel og kunne fungere som midlertidig løsning dersom det tilegnes en forsiktig bruk og fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Videre presiseres det at rommet ikke er et godkjent våtrom og det vil være risiko for skader ved videre bruk av rommet.

OPPSUMMERING: Rommet er ikke et godkjent våtrom og det vil være økt risiko for skader ved videre bruk av rommet. TG-3 er satt da rommet ikke tilfredsstiller gjellende krav for våtrom.

ANBEFALTE TILTAK: Det vil ikke være direkte kostnader knyttet til rommet da dette er en midlertidig løsning. Kostnader for utbedring av det opprinnelige baderommet i 1. etg er medtatt under egen PKT i rapporten.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

TG 3 - 1. ETASJE> VASKEROM

KOMMENTAR: Udokumentert våtrom som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2010. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering.

OPPSUMMERING: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom fra 2010. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse og det registreres utette overganger mellom gulv/vegg mot bad. Gulvet er flatt og det er fare for at lekkasje vann vill renne ut ved døren. Det er stedvis påført smøremembran i overgang mellom vegg/gulv men denne er påført på utsiden av veggplater/gulvflis. Membran er ikke ført bak klemring i sluket og vil derfor ikke være en tett løsning. Det registreres stedvis noe forhøyede fuktverdier i gulvet på befaringsdagen, Årsak og omfang er ikke videre vurdert da dette krever åpning av konstruksjonen. Noe som ikke ble utført. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for totalrenovering. TG-3 grunnet summen av påviste avvik

ANBEFALTE TILTAK: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner anbefales utført samtidig med en renovering av rommet.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 100 000 - 200 000,-

TG 3 - 1. ETASJE > BAD

KOMMENTAR: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

OPPSUMMERING: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet i 1. etasje ble i følge eier oppgradert i 2022. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse og det er registrert flere avvik med stort skade potensiale. Rommet vil med bakgrunn i dette være gjenstand for en totalrenovering. Fallforhold er ikke tilfredsstillende. Gulvet faller bort fra sluk og lekkasjevann / vann fra åpendusj vil derfor renne ut ved dør før det renner i sluk og det registreres utett overgang mellom membran og sluk. Veggplater er ufagmessig montert. Fuge mellom våtromsplater og bunnskinne er mangelfull med fare for fuktopptrekk i underkant av plater. Fuge mellom sokkelflis og bunnskinne mangler stedvis og det er fare for at vann trenger inn bak tettesjiktet. Rør gjennomføringer i vegg er ufagmessig utført med fare for at vann trenger inn i konstruksjonen. Flisfuger mangler stedvis og bakenforliggende membran vil derfor være utsatt da den ikke er tildekt/ beskyttet. TG-3 er satt grunnet summen av registrerte avvik.

ANBEFALTE TILTAK: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 200 000 - 500 000,-

TG 3 - VANNLEDNINGER - LEILIGHET

KOMMENTAR: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

OPPSUMMERING: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekran er plassert inne i hoved boligen og vill ikke være tilgjengelig fra leiligheten. TG-3 er satt grunnet manglende tilkomst stoppekran for leiligheten i kjeller.

ANBEFALTE TILTAK: Det må etableres tilgang til stoppekran.

KOSTNADSESTIMAT: Under Kr. 20 000,-

TG 3 - VENTILASJON

KOMMENTAR: Boligen ventileres kun via åpning av vinduer.

OPPSUMMERING: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Boligen har ikke tilfredstilende ventilering, noe som vil påvirke luftkvaliteten i boligen. TG-3 grunnet krav om ventilering i alle rom for varig opphold.

ANBEFALTE TILTAK: Bedre ventilering må etableres.

KOSTNADSESTIMAT: Kr. 20 000 - 100 000,-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På gårds plass eller i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 4020629

Diverse

Åpent avvik fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:
26.04.2022: Mangler takstige.

Boligen har også et loftsrom som er brukt noe til lagring. Tørrloft, selvbærende tak.
Takluke med nedtrekkbar stige.

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket 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

- Elektrisk.
- Varmepumpe.
- Ved.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 37 717 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Til kommunen betales:

Avløp: Kr. 14 212,-

Eiendomsskatt: Kr. 4 336,-

Branntilsyn, feiing: Kr. 630,-

Vann: Kr. 22 875,-

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen og være avhengig av bruk. Kommunale avgifter betales kvartalsvis i Indre Fosen kommune, det vil da betales Kr. 9 429,25,- hvert kvartal.

Eiendomsskatt

Kr 4 336 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales kvartalsvis i Indre Fosen kommune, det vil da betales Kr. 1 084,- hvert kvartal.

Formuesverdi primærbolig

Kr 852 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 410 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Til Fosen Renovasjon IKS betales:

Renov. nabodeling 140/80: Kr. 9 125,-

Nabosamarbeid: Kr. -1 610,-

Kommunal andel renov. Kr. 125,-

Totalt: Kr. 7 640,-

Faktura til Fosen Renovasjon betales i fire terminer pr. år.

Vannavgift

Kr 22 875 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 315, bruksnummer 128 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/315/128:

HEFTELSE:

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER:

Det er ingen registrerte rettigheter på denne boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen, den 12.12.1980.

Det foreligger byggetillatelse av uthus, datert den 02.06.1983, men i følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på uthus, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av uthus kan derfor ikke dokumenteres.

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

AVVIK

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Underetasje:

- En av bodene mot garasje er omgjort til soverom. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er et søknadspliktig tiltak. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, og rommet er derfor ikke godkjent til bruk som soverom.
- Den andre boden mot garasje er innredet til baderom. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (baderom) er et søknadspliktig tiltak. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, og rommet er derfor ikke godkjent til bruk som baderom.

Sokkel:

- Vindfang, entré og deler av bod er slått sammen til en gang. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (gang) er et søknadspliktig tiltak. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, og deler av rommet er derfor ikke godkjent til bruk som gang. I forbindelse med innlemming av deler av bodarealet til gang i hovedhuset er åpent mellom hovedhus og utleiedel. Dette gjør at utleiedelen i dag ikke fremstår som en separat utleieleilighet/ egen boenhet.
- Rom benevnt som «klær» i sokkelleiligheten er innlemmet i kjøkkenet. Bruksendring fra tilleggsdel (klær) til hoveddel (kjøkken) er et søknadspliktig tiltak. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, og rommet er derfor ikke godkjent for bruk til kjøkken.
- Deler av kjøkken og rom benevnt som «mat» i sokkelleiligheten er omgjort til et soverom. Bruksendring fra tilleggsdel (mat) til hoveddel (soverom) er et søknadspliktig tiltak. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent av kommunen, og rommet er derfor ikke godkjent for bruk til soverom.

1. Etasje:

- Stue og kjøkken i 1. etasje er nå blitt slått sammen.
- Terrassen er blitt utvidet.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har per dags dato

tilgang via kommunal vei, men det skal opp til høring i kommunen om veien skal bli privat. Kjøper påtar seg demed risiko for eventuelle fremtidige vedlikeholdskostnader dersom den blir privat.

Det har kommet informasjonsskriv til eier at det vil komme pålegg om tilknytning til kommunalt ledningsnett for spillvann og utkobling/fjerning av slamavskiller. Varsel om pålegg vil bli sendt ut 1. januar 2027 og frist for gjennomføring vil da være innen 6 måneder. Se komplett salgsoppgave for mer informasjon. Kostnader vedrørende dette vil tilfalle kjøper.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommunedelplan for Vanvikan, vedtatt 06.06.2019.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan «Ratvikåsen boligfelt», vedtatt 26.06.1996.

Boligen ligger i et område som er avsatt til boliger. Deler av eiendommen ligger i fareområde for høgspennetlinje.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Sokkelleiligheten er utleid. Dette er vilkårene:

- Husleien er per måned: Kr. 9 000,-
- Det er inkludert: Internett, vann og avløp. samt strøm/oppvarming. Ikke Kabel-TV
- Varighet av leieavtalen og type leieforhold: Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdets varighet er fra 01.09.2025 til en av partene sier opp
- Oppsigelsesvilkår: Leiekontrakten har tre måneders oppsigelsestid
- Røyking og husdyrhold er ikke tillatt

Husleieavtalen kan ses i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 15 000,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 33 146,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

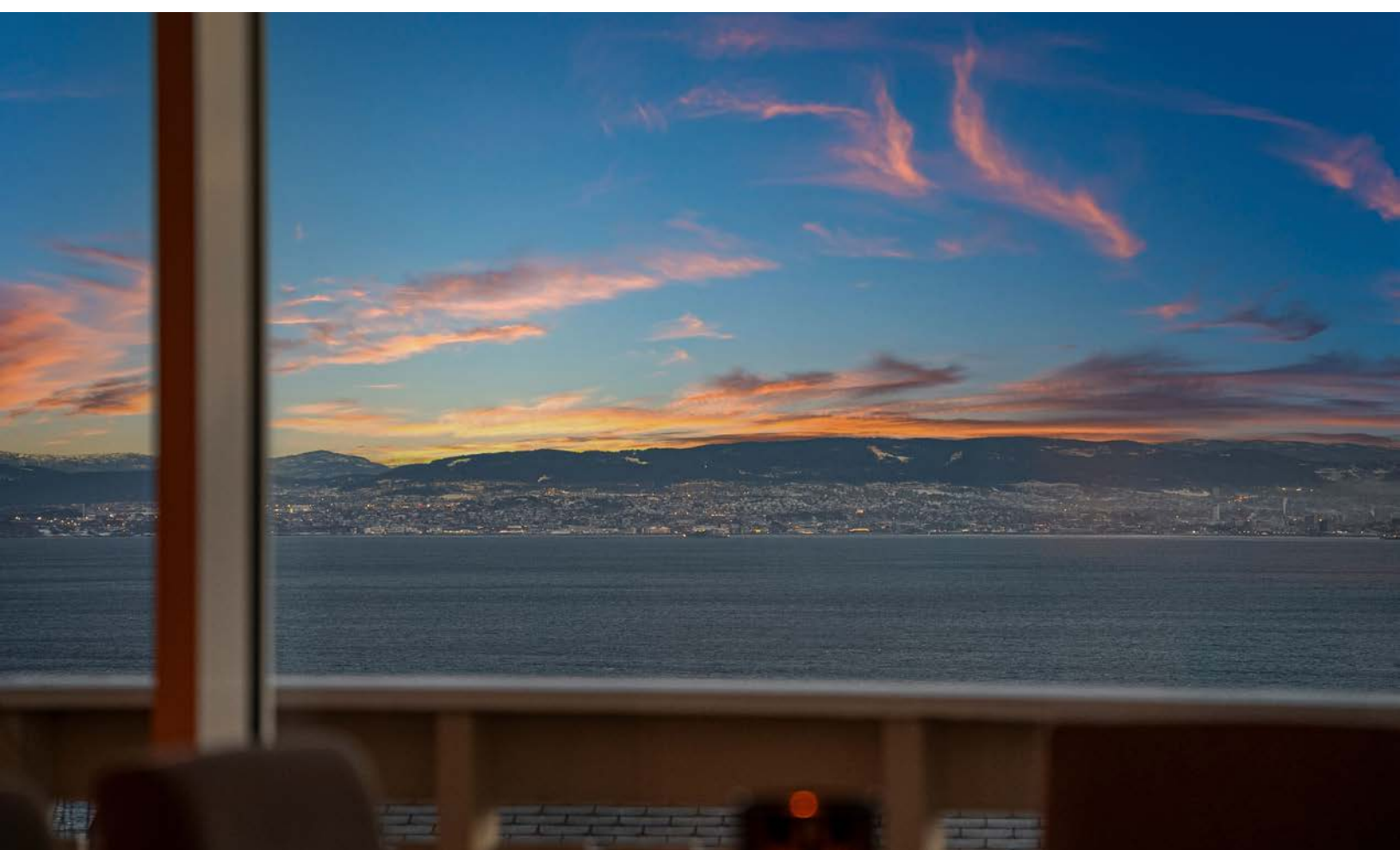
Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

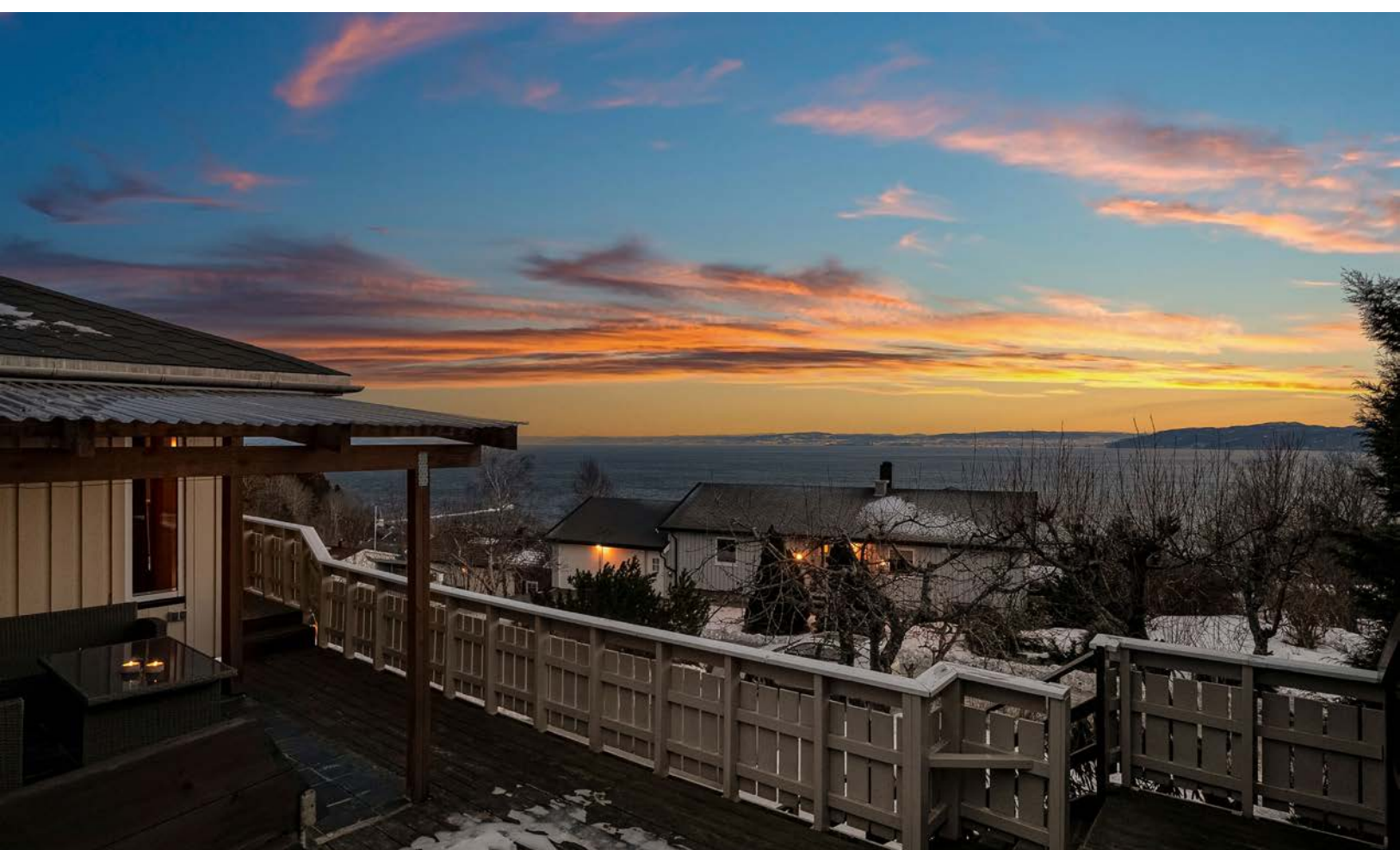
04.02.2026













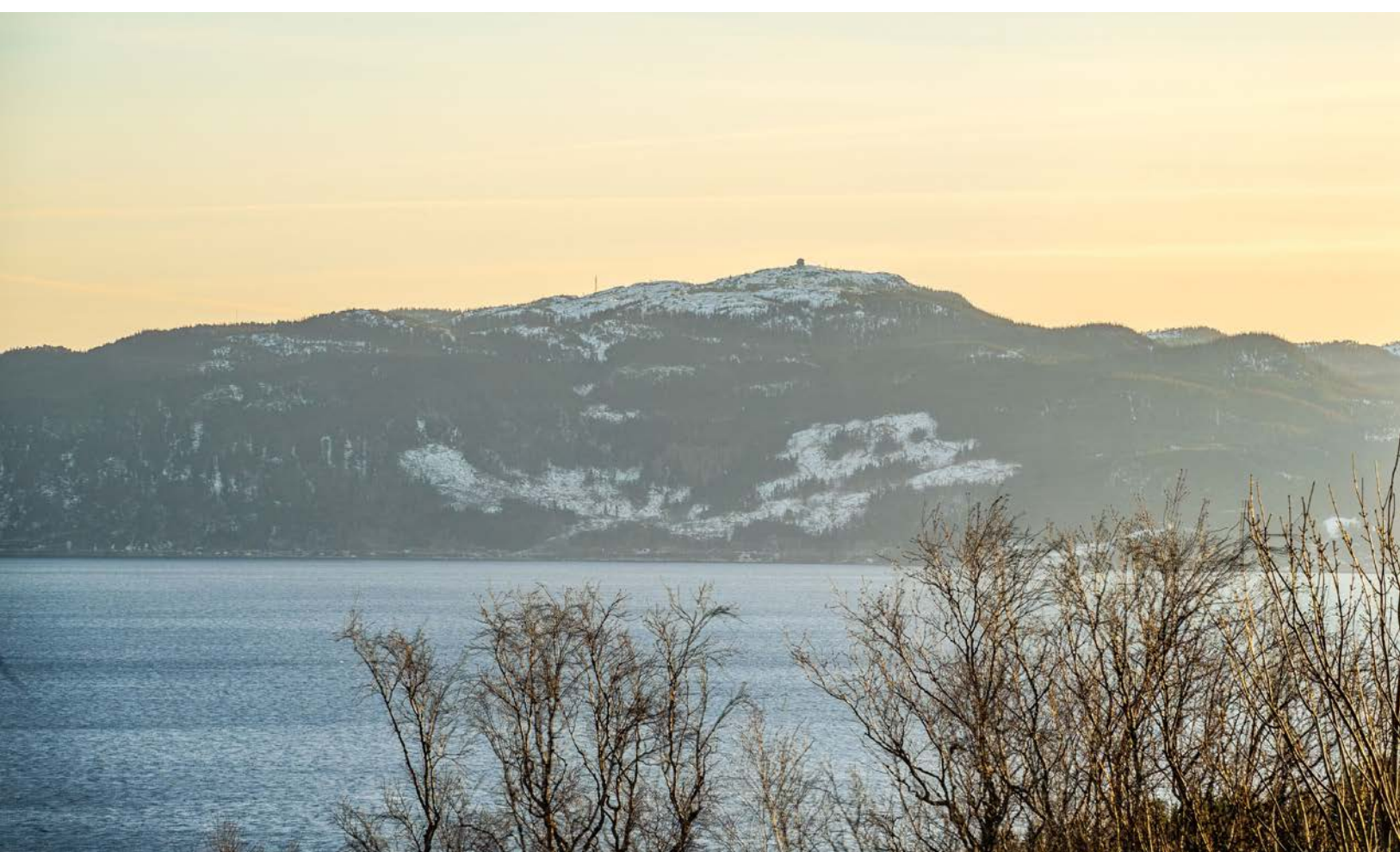














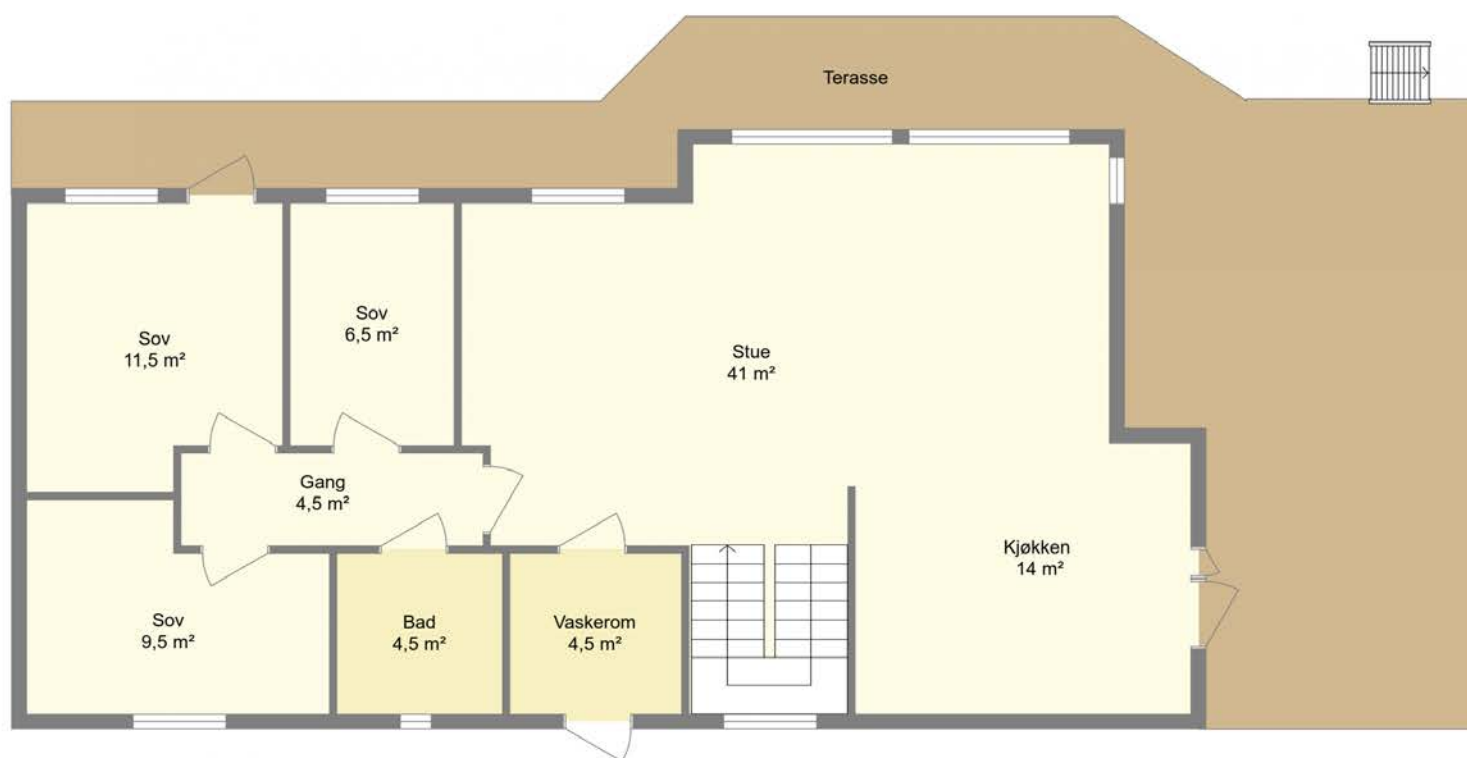
Trøaveien 15

Sokkel



Trøaveien 15

1. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Trøanveien 15

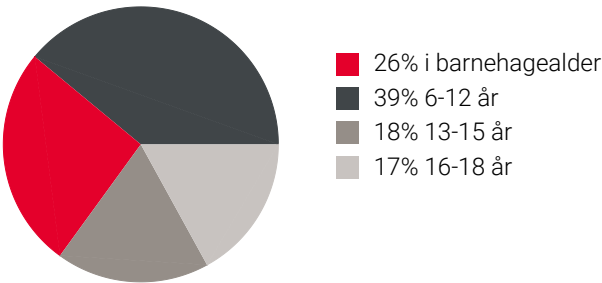
Offentlig transport

🚶 Kleivavegen	6 min 🚶
Linje 350, 452, 552, 630	0.6 km
🚆 Trondheim S	1 t 37 min 🚆
Linje F6, F7, R60, R70, R71	28.6 km
✈ Trondheim Værnes	2 t 5 min 🚆

Skoler

Vanvikan skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
145 elever, 8 klasser	1.2 km
Johan Bojer vgs	13 min 🚶

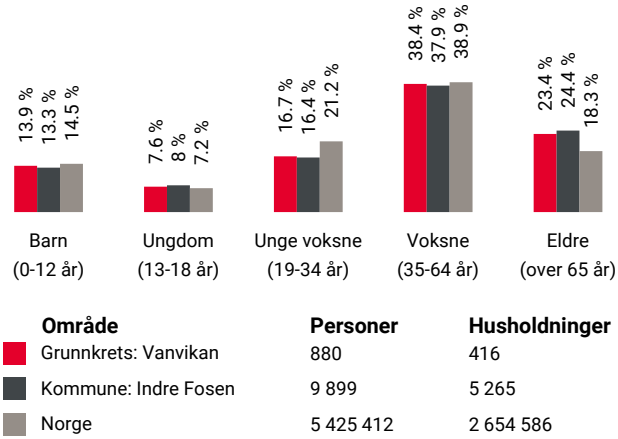
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

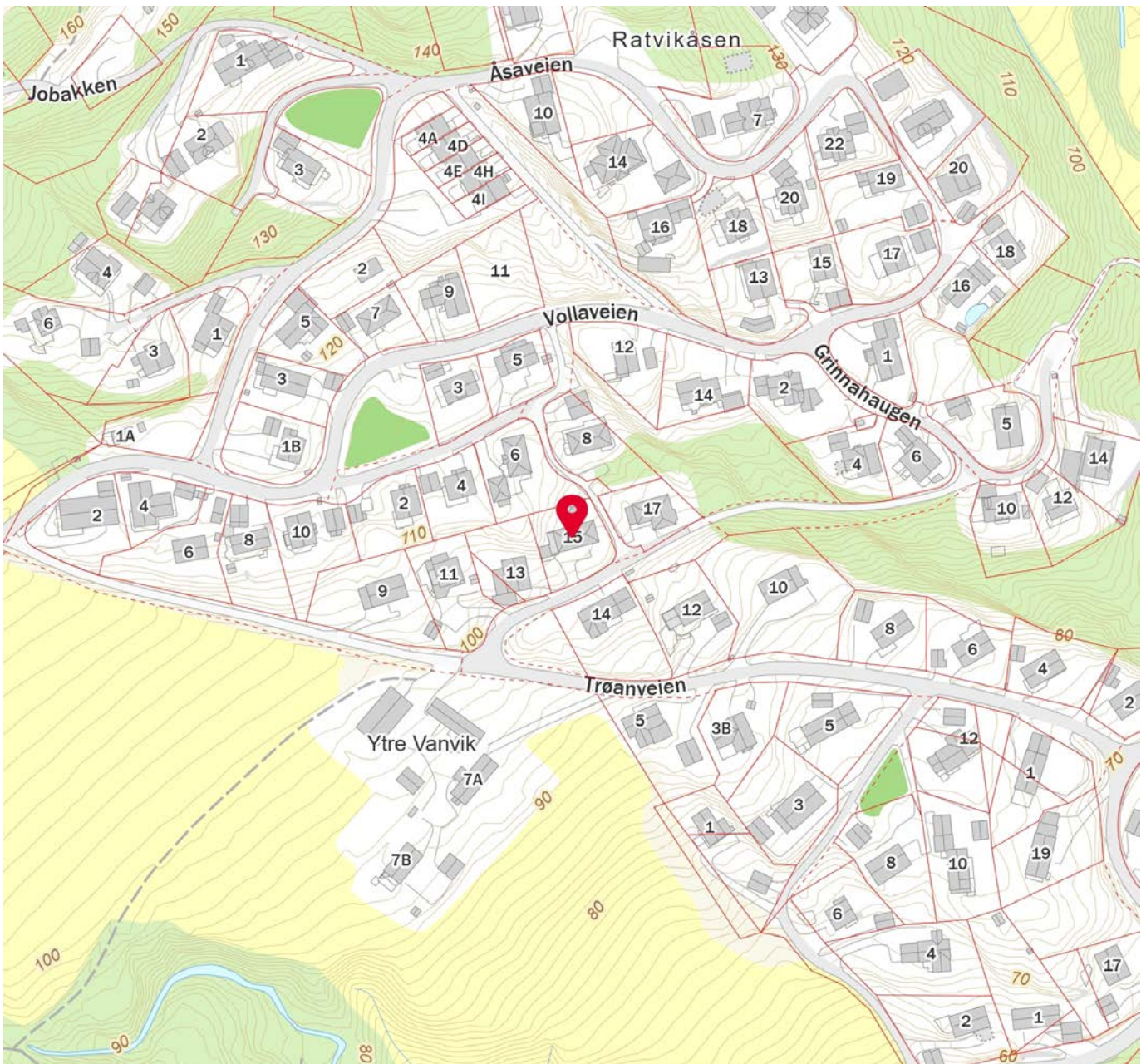
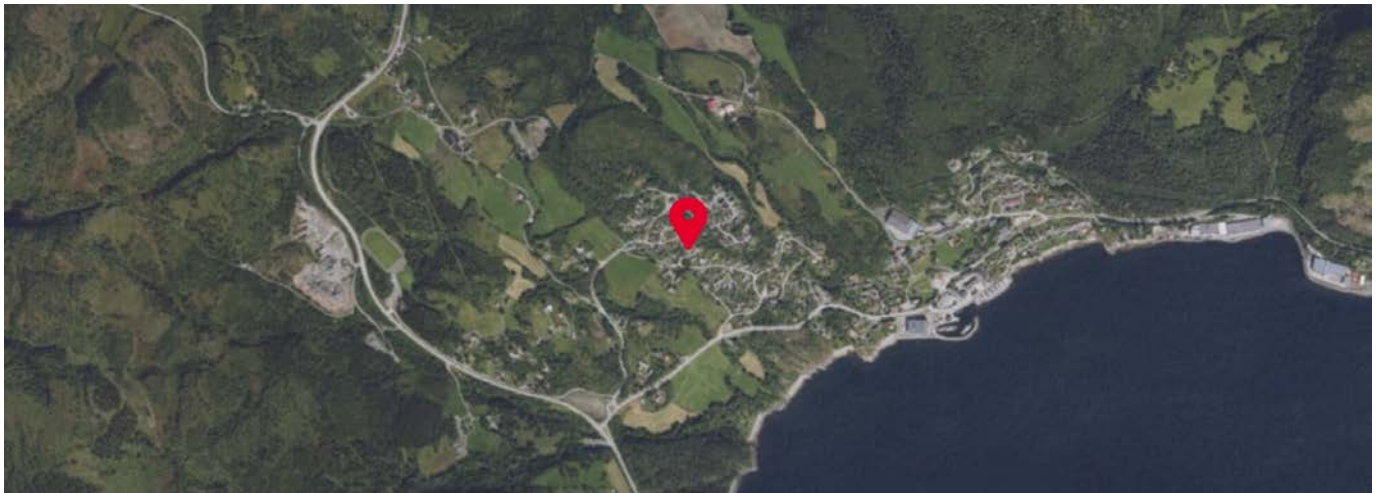
Vanvikan barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
41 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Vanvikan	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km

Sport

🏀 Vanvikan skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	1.2 km
🏀 Skavelmyra friidrettsanlegg	20 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.6 km
🏊 SKY Fitness Rissa	14 min 🚶
🏊 EasyFit Ilsvika	1 t 34 min 🚶





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Jakobsen

Boligen

Trøanveien 15

7125 Vanvikan

5054-315/128/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det mangler heldekkende membran på bad og vaskerom i følge forrige takstrapport

bod nede brukes som midlertidig bad. Dusjkabinett er ikke helt tett og må byttes ut.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke gjort noe arbeid etter jeg tok over, men av tidligere eier, i følge forrige takstrapport Tidspunkt på arbeid er usikkert

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

garasje: Her er det saltinnslag grunnet fukt på yttervegg.

Tak over terrasse: Her er det forsøkt tettet midlertidig av nåværende eier. Lekkasje kom i form av små brudd i plastplatene forrige vinter. Dette taket bør skiftes.

Forrige takstrapport nevnte fuktinnslag enkelte plasser i kjeller i hoveddel og utleiedel.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Tidligere takstrappport henviste til fuktinnslag i enkelte rom i kjeller.

Fuktinnslag på mur i garasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

kjøkkenvifte går ujevnt

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Feierapport viser til krav om takstige til pipe

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

♦ **Ja**

Overbygg overterrasse, men usikker på tidspunkt da dette har blitt gjort av tidligere eiere

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

innredet av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Del av sokkel med egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utleiedel var leid ut til flyktningtjenesten da jeg tok over og da hadde kommunen godkjent utleiedelen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig med utleie leilighet



Trøanveien 15 , 7125 VANVIKAN



INDRE FOSEN kommune



gnr. 315, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21613-1176

Referansenummer: VY3356

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleie leilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er på befaringsdagen snødekt og følger ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Renner, nedløp og øvrige beslag av metall. Renner og nedløp vurderes ut fra type og tilstand og være fra byggeår. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen har valmtak i trekonstruksjon med kaldloft over boareal i 1. etasje. Det er foretatt en visuell inspeksjon av loftet fra luke åpning da det ikke er etablert gulv på loftet. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører og PVC balkongdører. Det er etablert en terrasse med utgang fra stue/kjøkken og soverom. Deler av terrassen er etablert over garasjen. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet ikke lot seg kontrollere grunnet flislagt overflate. Det er oppført en hagestue med adkomst via terrassedør på kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Gulvet har laminat, flis og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på nedre del av vegg inne på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 vektprosent. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt. Opprinnelig bod i kjeller benyttes i dag som midlertidig bad og er utstyrt med dusjkabinett. Løsningen er ikke en anbefalt løsning da rommet ikke er oppbygd som våtrom. Rommet har sluk, men denne er avgrenset av sperrelist på gulvet og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet før det renner over til sluken. Det vil i forbindelse med dette være risiko for vannskader i nærliggende konstruksjoner da rommet ikke har tettesjikt. Rommet vurderes allikevel og kunne fungere som midlertidig løsning dersom det tilegnes en forsiktig bruk og fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Videre presiseres det at rommet ikke er et godkjent våtrom og det vil være risiko for skader ved videre bruk av rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (leilighet)

Udokumentert våtrom med ukjent alder. Rommet framstår uten

synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Avtrekk fungerer ved enkel test. Hulltaking er ikke foretatt da det var tilgang til fuktmåling av svill inne i inspeksjonsluken for stakeluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til <8%.

Vaskerom

Udokumentert våtrom som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2010. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Fuktmåling av bunnsvill er foretatt i felles hull for bad og vaskerom bak vaskemaskinen rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen ventileres kun via åpning av vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1980. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen ligger i skrånende terreng. På befaringsdagen er tomten snødekt og det er ikke mulig og foreta en tilfredsstillende kontroll av terrenget rundt boligen. Boligen har privat septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og

Beskrivelse av eiendommen

opplysninger fra eier.

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleie leilighet

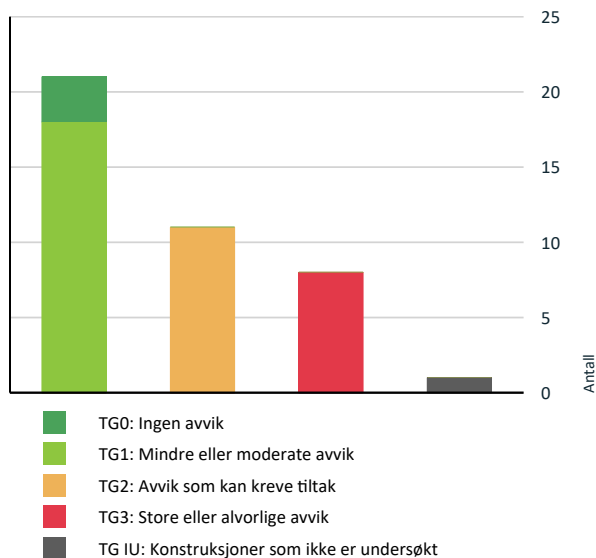
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse.

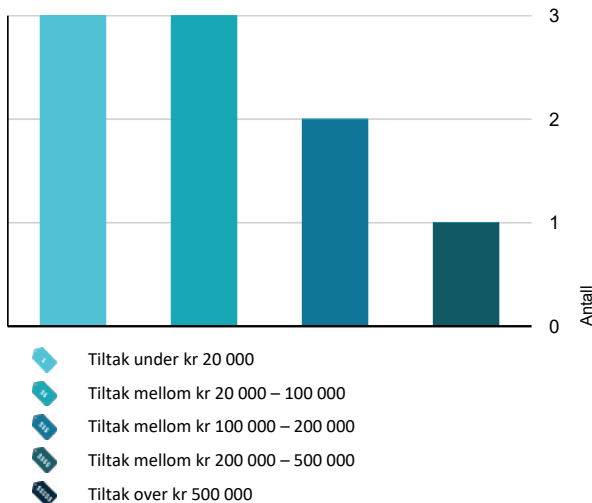
For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleie leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vindu i trapp [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (leilighet) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIE LEILIGHET

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er på befaringsdagen snødekt og følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget da det er snødekt på befaringsdagen og følgelig ikke synlig for kontroll.

TG-2 er satt som følger av alder (over halvparten av forventet brukstid) er oppnådd og det vil følgelig være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket må kontrolleres når det er snøfritt. Videre bør loftet holdes under jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling med tanke på lekkasjer avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag av metall. Renner og nedløp vurderes ut fra type og tilstand og være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp er aldringslitt og det registreres stedvis mose/alger på renner og nedløp.

TG-3 som følger av manglende sikker adkomst til pipa.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Med bakgrunn i de påviste avvik vil det måtte påregnes oppgraderinger, men inntil dette er utført vurderes trekledningen og fungere dersom den tilegnes jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / lokale utbedringer av utvendig trekledning i tiden som kommer.
Det anbefales og etablere musetetting i nedre kant av konstruksjon.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har valmtak i trekonstruksjon med kaldloft over boareal i 1. etasje. Det er foretatt en visuell inspeksjon av loftet fra luke åpning da det ikke er etablert gulv på loftet.

TG 2 Vindu i trapp

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av vinduet i tiden som kommer



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årshall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og PVC balkongdører.

Årshall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue/kjøkken og soverom. Deler av terrassen er etablert over garasjen. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet ikke lot seg kontrollere grunnet flislagt overflate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

I underliggende garasje registreres saltutslag og sprekker i underliggende murkonstruksjon. For og påvise om forholdet er stabilt eller under utvikling må det foretas undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.

Videre opplyses det at det ikke er utført arbeider med tetting av terrassen etter tilstandsvurdering i 2023 hvor lekkasjer ble påvist.

TG-3 er satt grunnet tidligere påvist lekkasje samt sprekker i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

I underliggende garasje registreres det drypplekkasje fra overliggende himling. Videre er det saltutslag og sprekker i underliggende murkonstruksjon. For og påvise om forholdet er stabilt eller under utvikling må det foretas undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført. TG-3 er satt grunnet påvist lekkasje samt sprekker i underliggende konstruksjon

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Det er oppført en hagestue med adkomst via terrassedør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at takplater har nedkuv som følger av snølast og det er stedvise skader i platene. Med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for sammenbrudd i takplater og løsningen vurderes og ikke fungere som tiltenkt.

TG-3 grunnet påviste skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres forsterkninger av taket. Lokale utbedringer rav takplater må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, flis og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på nedre del av vegg inne på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres bruk av plast direkte mot grunnmur. Dette er ikke en anbefalt utførelse da utilsiktet fukttilgang som blant annet kan være kapillært fra grunn eller gjennom grunnmur vil kunne magasinere seg/ kondensere. Dette vil da ledes til nedre del av vegg og kan der gjøre skade i organisk trevirke/ utforet vegg/gulv. Det ble ikke registrert skade der det ble foretatt hulltaking, som er en stikkprøve kontroll. Det gjøres likevel oppmerksom på oppbyggingsmetoden. Da slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon

TG-2 grunnet bruk av plast påfølgende risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot påforede yttervegger for og påvise eventuell negativ utvikling.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt.

TG 3 Andre innvendige forhold

Opprinnelig bod i kjeller benyttes i dag som midlertidig bad og er utstyrt med dusjkabinett. Løsningen er ikke en anbefalt løsning da rommet ikke er oppbygd som våtrom. Rommet har sluk, men denne er avgrenset av sperrelist på gulvet og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet før det renner over til sluken. Det vil i forbindelse med dette være risiko for vannskader i nærliggende konstruksjoner da rommet ikke har tettesjikt. Rommet vurderes allikevel og kunne fungere som midlertidig løsning dersom det tilegnes en forsiktig bruk og fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Videre presiseres det at rommet ikke er et godkjent våtrom og det vil være risiko for skader ved videre bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke et godkjent våtrom og det vil være økt risiko for skader ved videre bruk av rommet.

TG-3 er satt da rommet ikke tilfredsstiller gjellende krav for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil ikke være direkte kostnader knyttet til rommet da dette er en midlertidig løsning. Kostnader for utbedring av det opprinnelige baderommet i 1. etg er medtatt under egen PKT i rapporten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

Generell

Udokumentert våtrom med ukjent alder. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe svelling på overflate i himling over våtsonen. På befaringsdagen måles det ingen fuktutslag i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll for og avdekke en eventuell negativ utvikling av påviste forhold og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det gjøres oppmerksom på at overgang mellom sluk og membran ikke er mulig og kontrollere grunnet tildekking med flislim. Videre foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og det gjøres oppmerksom på at en eventuell feil utførelse kan medføre lekkasjer og påfølgende skader

TG-2 grunnet manglende uavklart utførelse og alder på tettesjikt med risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Jevnlig ettersyn av overflater anbefales for og oppdage en eventuell negativ utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk. Avtrekk fungerer ved enkel test.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var tilgang til fuktmåling av svill inne i inspeksjonsluken for stakeluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til <8%.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Udokumentert våtrom som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2010. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom fra 2010. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse og det registreres utette overganger mellom gulv/vegg mot bad. Gulvet er flatt og det er fare for at lekkasje vann vill renne ut ved døren. Det er stedvis påført smøremembran i overgang mellom vegg/gulv men denne er påført på utsiden av veggplater/gulvflis. Membran er ikke ført bak klemring i sluket og vil derfor ikke være en tett løsning. Det registreres stedvis noe forhøyede fuktverdier i gulvet på befaringdagen, Årsak og omfang er ikke videre vurdert da dette krever åpning av konstruksjonen. Noe som ikke ble utført. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for totalrenovering.

TG_3 grunnet summen av påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner anbefales utført samtidig med en renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling av bunnsvill er foretatt i felles hull for bad og vaskerom bak vaskemaskinen rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Baderommet i 1. etasje ble i følge eier oppgradert i 2022. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse og det er registrert flere avvik med stort skade potensiale. Rommet vil med bakgrunn i dette være gjenstand for en totalrenovering. Fallforhold er ikke tilfredsstillende. Gulvet faller bort fra sluk og lekkasjevann / vann fra åpendusj vil derfor renne ut ved dør før det renner i sluk og det registreres utett overgang mellom membran og sluk. Veggplater er ufagmessig montert. Fuge mellom våtromsplater og bunnskinne er mangelfull med fare for fuktopptrekk i underkant av plater. Fuge mellom sokkelflis og bunnskinne mangler stedvis og det er fare for at vann trenger inn bak tettesjiktet. Rør gjennomføringer i vegg er ufagmessig utført med fare for at vann trenger inn i konstruksjonen. Flisfuger mangler stedvis og bakenforliggende membran vil derfor være utsatt da den ikke er tildekt/ beskyttet.

TG-3 er satt grunnet summen av registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG-2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Vannledninger - Leilighet

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran er plassert inne i hoved boligen og vill ikke være tilgjengelig fra leiligheten.

TG-3 er satt grunnet manglende tilkomst stoppekran for leiligheten i kjeller .

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Ventilasjon

Boligen ventileres kun via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Boligen har ikke tilfredstilende ventilering, noe som vil påvirke luftkvaliteten i boligen.

TG-3 grunnet krav om ventilering i alle rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført i ettertid av el-kontroll i 2023

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Med bakgrunn i at det ikke forelegger dokumentasjon på utførte arbeider etter anlegget ble godkjent i 2023 anbefales en ny kontroll av anlegget dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes

Generell kommentar

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. Prisestimat gjelder el-kontroll

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur som kan være symptom på begynnende svikt i dreneringen eller kapillært opptrekk fra grunn.

TG_2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG IJ Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng. På befaringsdagen er tomten snødekt og det er ikke mulig og foreta en tilfredsstillende kontroll av terrenget rund boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen oppfyller ikke dagens krav noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

Se egen pkt vedrørende el-anlegg.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av disse forholdene opp til dagens krav, men med bakgrunn i personsikkerheten anbefales tiltak, spesielt med tanke på barn.

SE eget pkt vedrørende el-anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

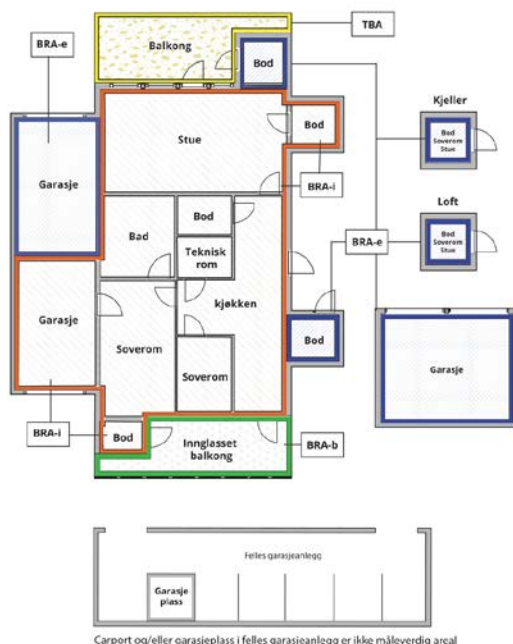
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleie leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	90	24		114	69
Etasje	99			99	
SUM	189	24			69
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, toalettrom, 2 bodar, entré (leilighet), gang (leilighet), 2 soverom (leilighet), bad (leilighet), stue/kjøkken (leilighet)	Garasje	
Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, gang, 3 soverom		

Kommentar

Garasje i sokkeletasjen er medtatt i boligens BRA som s-rom
TBA er grunnnet snø vanskelig og måle korrekt, arealet må derfor anses som ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Sokkel etasjen har en utforming som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling da etasjen er oppdelt med gjennomgående vegger. Det vil derfor være påregnelig med noe avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleie leilighet	74	139
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig med utleie leilighet

Midlertidig baderom i sokkel er medtatt som s-rom da rommet i følge eier opprinnelig er en bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Eiers Far	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	315	128		0	812.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trøanveien 15

Hjemmelshaver

Jakobsen Daniel

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bod er oppført med grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel

Vedlikehold

Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet.

Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Framlagt etter befaring	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

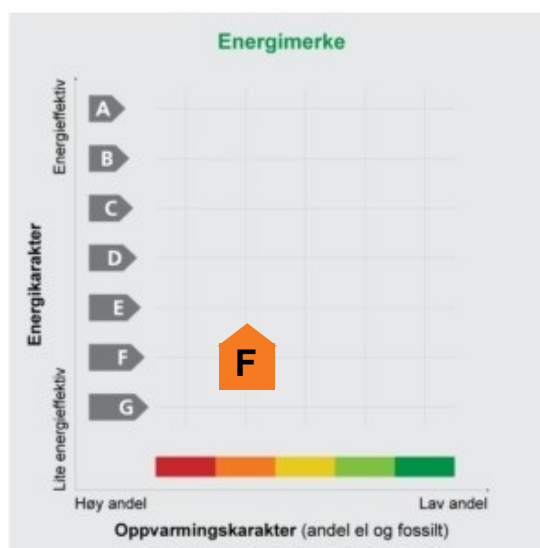
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

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

Adresse	Trøanveien 15
Postnr	7125
Sted	VANVIKAN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	315
Bnr.	128
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	185524477
Bolignr.	H0101
Merkenr.	8459f16e-908a-4f62-98bb-6665dc5a1dbb
Dato.	10.02.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

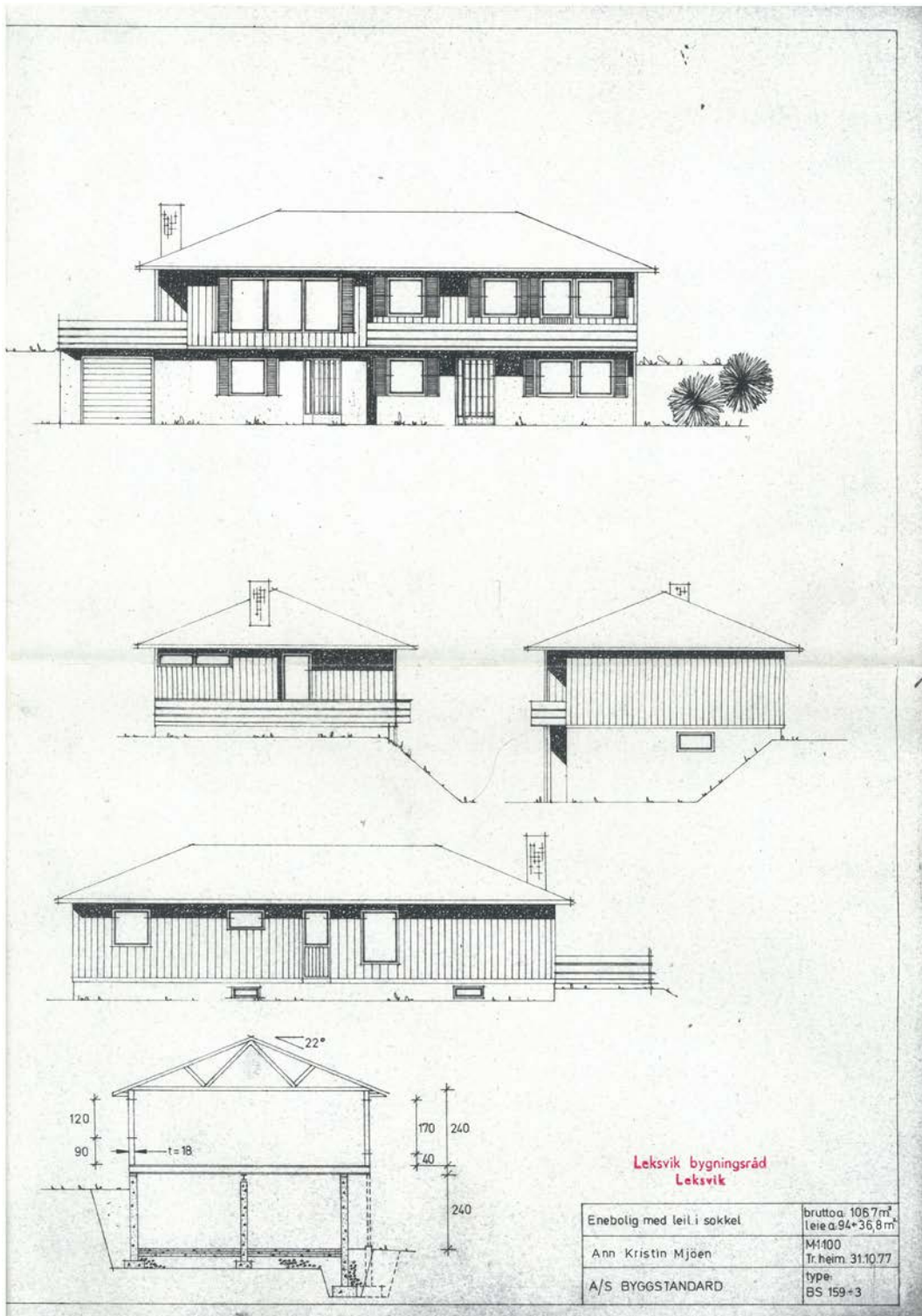
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

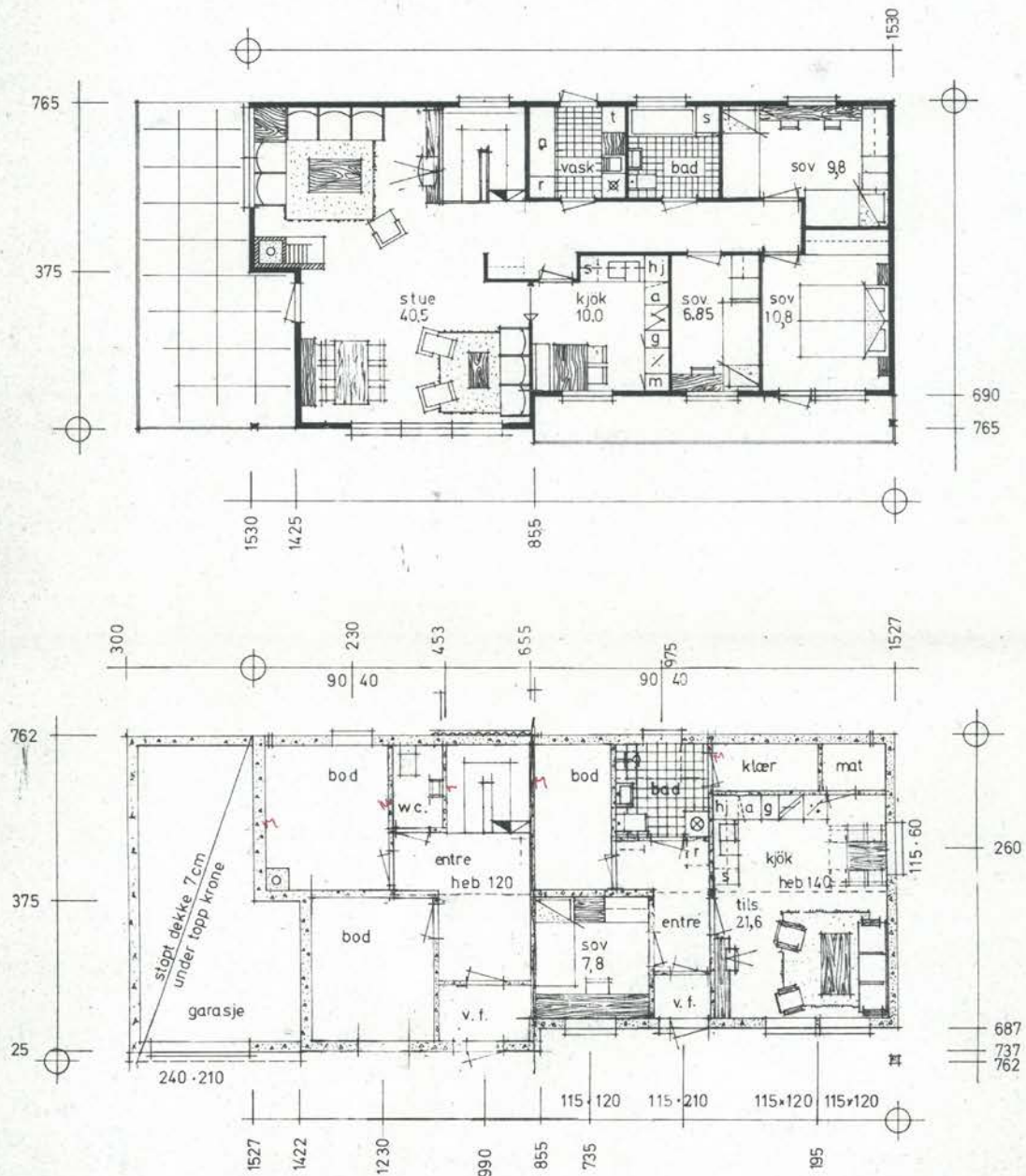
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





29692

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
RATVIKÅSEN, Trøanvn. 27			115	128	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig m/ sokkeletg.	25.6.79	dato 23.juli 79 sak 106/79		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ann Kristin Mjøen		7125 Vanvikan			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggstandard-Hus A/S		7094 Lundamo			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Leif Edelsteen		7094 Lundamo			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Avtrekk fra WC i sokkel må enten gjøres mekanisk, eller føres over tak.

Leksvik

den 12.12.80.

Jens Ole Lindgjerdet
 Jens Ole Lindgjerdet
 avd.ing.
 bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ann Kristin Mjøen,
Trøanveien 27,

7125 Vanvikan

Sak nr. 93a/83. BYGNINGSRÅDET.
Gnr. 115, bnr. 128 - Trøanveien 27, Vanvikan.
Eier: Ann Kristin Mjøen.
Søknad om byggetillatelse av uthus.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen etter delegasjonsinstruks.

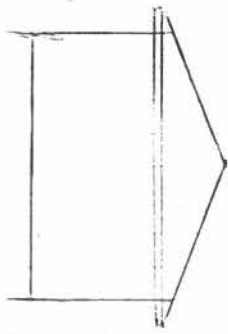
Bygningssjefens vedtak:

1. Uthuset må plasseres minst 3 m fra gangveg.
2. Bygget må få samme takhelling og taktekke som hovedhuset.
3. Farge på byggets tak og vegger må være lik hovedhusets farge.
4. Bygget må utstikkes i terrenget av teknisk etat.
5. Alt arbeid må utføres etter bygningslov og gjeldende forskrifter.

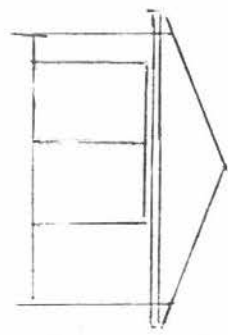
7120 Leksvik, den 2. juni 1983,


Jarle Rotabakk
bygn.sjef.

4 m

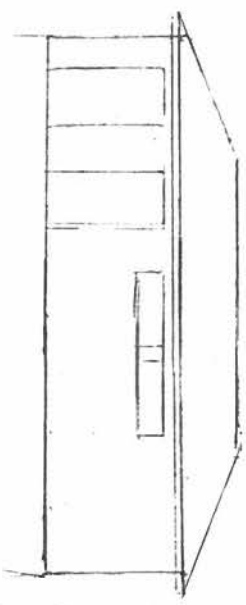


Vest.

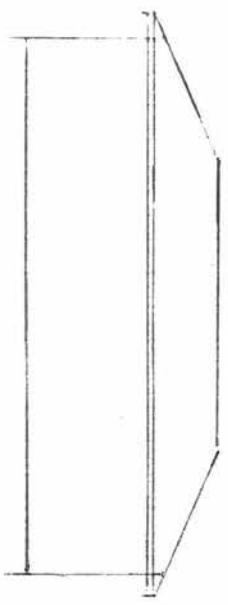


Øst.

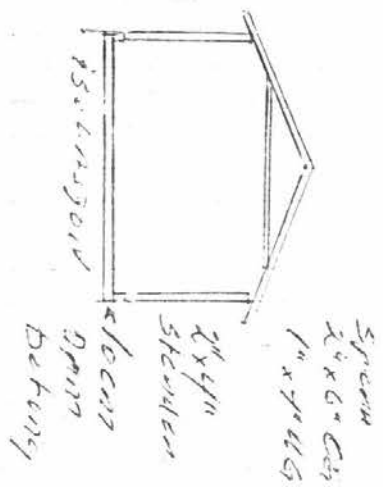
8 m



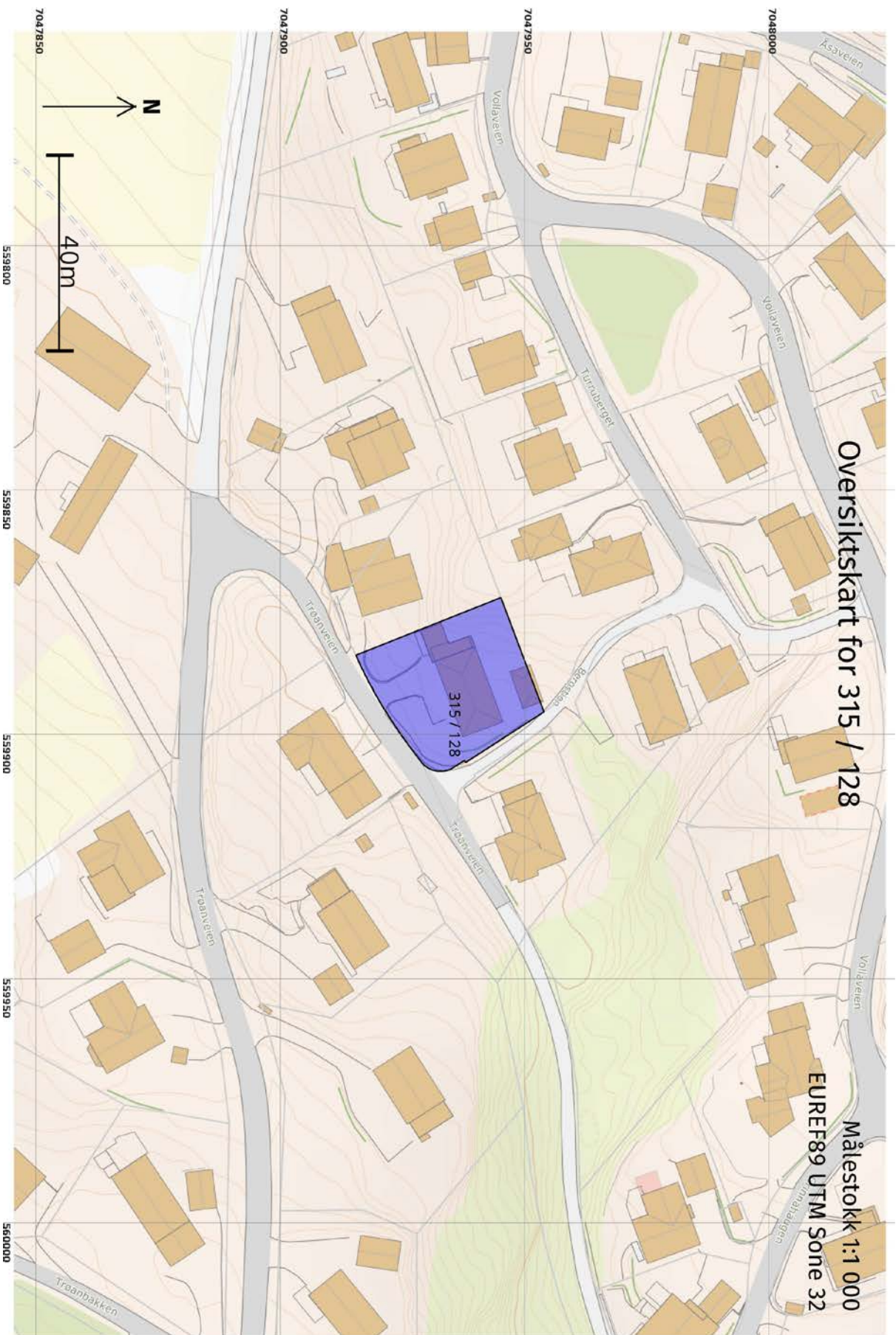
14 m

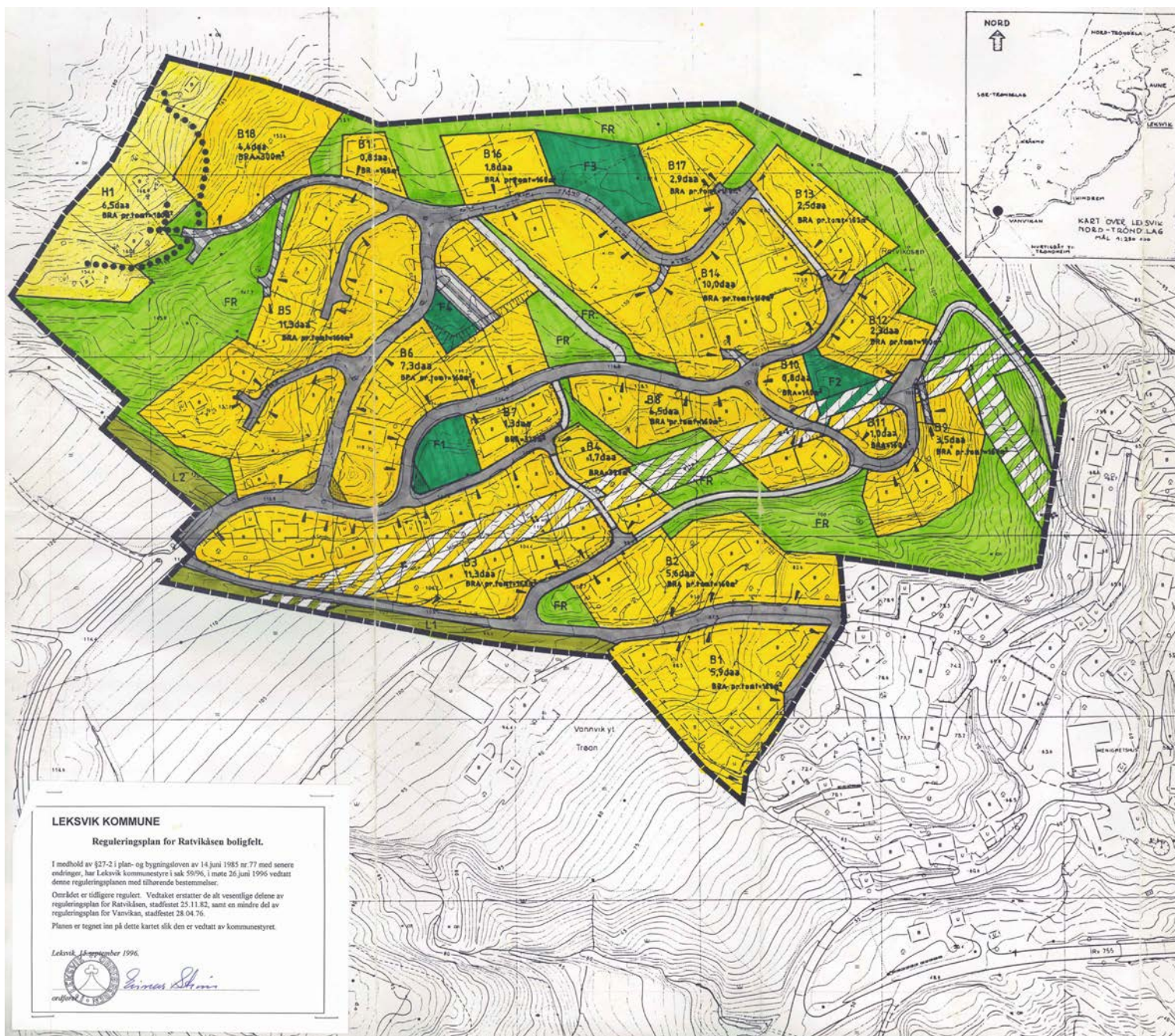


14 m



Sørke/sykkelskur/Vedskur	10.8m x 11.0m
10m x 10m	10.8m x 11.0m
1	10.8m x 11.0m





Reguleringsbestemmelser for **Ratvikåsen boligfelt**

Generelle bestemmelser.

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 7.10.95 med reguleringsgrense.
2. Unntak fra disse bestemmelsene kan *-når særlige grunner foreligger-* tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Bygeområder.

3. Områdene B1-B18 kan bebygges med tradisjonell frittliggende småhusbebyggelse, med unntak av deler av B6 hvor det også kan oppføres rekkehus. Område H1 kan bebygges med fritidsboliger.
4. Kommunen skal ved behandlingen av byggesøknader påse at bebyggelsen får en enkel, enhetlig og harmonisk utforming. Nybygg bør plasseres slik at det skapes gode uterom. Bygninger innenfor samme eiendom bør ha en enhetlig utførelse med hensyn til takform og materiale.
5. Byggegrense mot offentlig veg og øvrige reguleringsformål gjelder der denne er tegnet inn. Der hvor byggegrense ikke er avmerket, gjelder formålsgrense som byggegrense. Mot nabo-eiendom gjelder bestemmelsene i lov og forskrift om avstand fra grense.
6. Bebyggelsen skal maksimalt være i 1½ etasje. På de tomtene hvor terrenget ligger til rette for å bygge sokkeletasje, kan bebyggelsen utføres i 2½ etasje inkl. sokkel. Rekkehusbebyggelse skal utføres i 2 etasjer. Største tillatte mønehøyde er 9m.

Takform på bebyggelsen bør være saltak, hvor takvinkel for hovedtak skal være mellom 22° og 40°.

7. I samband med byggemelding skal det godkjennes situasjonsplan for tomten hvor følgende forhold er angitt:
 - plassering av garasje/carport/uthus selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse,
 - planering av tomten med påført cote-høyder og evt. forstøtningsmurer,
 - plassering av søppelstativ.
8. Hver boligenhet i områdene B1-B18 skal ha opparbeidet minimum 1½ parkeringsplass for bil på egen grunn eller på område for felles avkjørsel. Kravet om parkerings-

dekning gjelder ikke for fritidsboliger i område H1.

9. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller anlegge hekk nærmere vegkant enn 2,0m. Utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

Landbruksområder.

10. Områdene L1-L2 skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

Trafikkområder.

11. Kommunen kan foreta mindre justeringer av de planlagte vegenes horisontal- og vertikal-kurvatur i samband med opparbeidelsen.
12. Avkjørsel fra offentlig veg skal utformes og plasseres slik at det er tilfredsstillende siktforhold.
13. Gangveger har en regulert bredde på 5,0m. I de områdene hvor adkomst til enkelt-tomter er vanskelig fra offentlig kjøreveg, kan det tillates å opparbeide adkomst via kjørbare gangveger.

Friområder.

14. Friområdene F1-F4 skal benyttes til lekeplasser. Det er tillatt å opparbeide området for å legge til rette for bruken. Eksisterende vegetasjon og terreng bør tas vare på.

Fellesområder.

15. Område regulert til felles avkjørsel er felles for de eiendommene som sogner til vegen. Opparbeiding og vedlikehold av avkjørselen påhviler brukerne. Felles adkomst har en regulert bredde på maksimalt 2,5m.
16. Område regulert til felles gangsti er felles for de som har gangstien som adkomst til sin eiendom. Opparbeidelse og vedlikehold påhviler brukerne.

Spesialområder.

17. I spesialområde friluft skal det legges vekt på å opprettholde eksisterende terreng og naturlig vegetasjon. Vesentlige inngrep utover ordinær skjøtsel i området skal godkjennes av kommunen.
18. I spesialområde friskt er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers plan.

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/315/128/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - Punktreste |

N
ålestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Electronic signature

<i>Signed by</i>	<i>Date and time</i> (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
	<i>Date of birth</i>
	<i>Signature method</i>
	Norwegian BankID
<i>Signed by</i>	<i>Date and time</i> (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
<i>Jakobsen, Daniel</i>	
	<i>Date of birth</i>
	<i>Signature method</i>
	Norwegian BankID

This document is signed electronically.

The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



Leiekontrakt

1. Partene

Utleier

Navn

Fødselsdato

Adresse

Telefon

E-post

Leietaker

Navn

Fødselsdato

Telefon

E-post

2. Leieobjektet

Boligtype

Etasje

Leilighet

1

Adresse

Leilighetsnummer

Trøanveien 15, 7125 Vanvikan

U0101

Romnummer

Leieobjektet har 3 rom (eksklusiv kjøkken og bad).

Inkludert i avtalen er 1 parkeringsplass og rettigheter til fellesareal med mindre annet er avtalt.

3. Leieforholdets varighet og oppsigelse

3.1 Type og varighet

Leieforholdet er tidsubestemt. Leieforholdet begynner 01.09.2025 og løper til en av partene sier det opp i henhold til avtalt oppsigelsestid (se nedenfor). Løpetiden for leieforholdet må være i henhold til Husleieloven.

3.2 Oppsigelse

Leiekontrakten har 3 måneders oppsigelsestid.

Leieforholdet løper som normalt ut oppsigelsestiden, og partene skal i denne perioden opprettholde sine plikter etter kontrakten. Dette innebærer at leietaker har rett til å bruke husrommet, samt at leietaker plikter å betale leie ut oppsigelsestiden. Utleier plikter på sine side å stille husrommet til leiers disposisjon i hele oppsigelsestiden.

4. Husleien

Husleien er kr 9 000 pr. måned.

Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

- Internett er inkludert i husleien.
- Kabel-TV er **ikke** inkludert i husleien.
- Vann og avløp er inkludert i husleien.
- Strøm/oppvarming er inkludert i husleien.

Det totale beløpet betales den 15. hver måned for inneværende kalendermåned. Beløpet skal betales til bankkonto om leietaker ikke opplyses om annet.

5. Sikkerhet

Utleier og leietaker har avtalt at som sikkerhet for skyldig husleie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leiekontrakten skal stilles sikkerhet på kr 1, jf. husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Leietaker må dokumentere at sikkerhet er reist i henhold til leiekontrakten i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Leietaker er ansvarlig for at avtalt sikkerhetsstillelse gjelder i hele leieperioden. Manglende sikkerhetsstillelse vil anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dersom partene har avtalt depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, plikter leietaker å legge frem signert garantidokument og kvittering for at månedlig premiebetaling er betalt i rimelig tid før avtalt innflyttingsdato. Leiekontrakten er ikke bindende for utleier før slik dokumentasjon foreligger. Utleier kan også, når som helst gjennom leieperioden, kreve at leietaker fremlegger kvittering for at det månedlige beløpet er innbetalt. Manglende fremleggelse av slik dokumentasjon anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Ved signering av denne leiekontrakten bekrefter leietaker at vedkommende aksepterer bruk av depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger, og at vedkommende har lest og akseptert vilkårene for depositumsabonnement, og dermed også vilkårene for depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger. Depositumsgaranti med månedlige premiebetalinger vil gjelde med årlig fornyelse.

6. Regulering av husleien

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengsleie jf. Husleielovens §4-3.

7. Leieobjektets standard og overlevering

Leieobjektet, som er delvis møblert, overtas i den stand det er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Leietaker vil ved overtakelse av leieobjektet få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til leieobjektet.

Leietaker er oppfordret til å på forhånd undersøke leieobjektet. Leieobjektet leies ut i den stand den er ved besiktigelsen jf. Husleieloven §2-5. Mangel på leieobjektet vil foreligge dersom leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn leietaker etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om leieobjektet, og det antas å ha virket inn på avtalen. Fristen for å gjøre mangler gjeldende er innen rimelig tid fra mangelen ble oppdaget jf. Husleielovens §2-8. Om leietaker ikke gir pliktig melding innen fristen kan de får avkortet eller potensielt tape sitt mulige erstatningskrav.

Leietaker har vært på visning og har dermed fått kjennskap til leieobjektets størrelse, standard og planløsning.

8. Partenes plikter i leieforholdet

8.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning, gulvbelegg e.l.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

8.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde leieobjektet og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og §5-7 gjeldende.

9. Husordensregler

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller borettslaget.

Husdyr på eiendommen er ikke tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

10. Fremleie og opptak i husstanden

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan til enhver tid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

11. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

12. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere leieobjektet, samt tilhørende naglefast herunder løst utstyr i godt vedlikeholdt stand (og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre), med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før leieobjektet fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering anses skjedd når leieobjektet er rengjort, i samme stand som ved overtakelse, samt at nøkler er overlevert med mindre annet er særskilt avtalt.

13. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven §4-18 jf. §13-2, 3.ledd bokstav b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

14. Særlige bestemmelser

Begge parter aksepterer at de registrerte e-postadresser benyttes i fremtidig kommunikasjon.

15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

16. Vernetting

Eiendommens adresse er vernetting i alle tvistesaker, om ikke annet er avtalt.

Denne avtalen er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker. Partene har brukt en kontraktsmal fra Husleie.no, Husleie.no er ikke en part i leieforholdet.



Refnr.

Saksnr.

Dato

GIOU6721

2026/777

Rissa, 02.02.2026

Informasjonsskriv fra Indre Fosen kommune – Kommunalteknikk

Tilknytning til kommunalt ledningsnett for spillvann og utkobling/fjerning av slamavskiller

Bakgrunn

Nytt renseanlegg for spillvann i Vanvikan ble ferdigstilt i 2023/2024. Kommunen er nå ferdig med innkjøring av anlegget, og alle forhold ligger til rette for å motta alt spillvann fra bebyggelsen i Vanvikan.

Saksopplysninger:

Mottakere av dette brevet er registrert med slamavskiller hos Fosen Renovasjon eller Indre Fosen kommune.

Indre Fosen kommune ønsker med dette å informere om at det i løpet av 2027, vil bli sendt ut pålegg om utkobling og/eller fjerning av slamavskillere, samt tilknytning til kommunalt avløpsnett.

Formålet med dette informasjonsskrivet er å gi berørte eiendommer god tid til planlegging og forberedelse. For eiendommer som ønsker å gjennomføre tiltakene allerede i 2026, er dette fullt mulig.

Dersom kommunens informasjonsgrunnlag er feil, og slamavskiller på eiendommen allerede er utkoblet og/eller fjernet, ber vi om at dere gir kommunen tilbakemelding om dette.

Saksgang

Saksgangen vil være som følger:

- **Informasjonsskriv** – sendes ut 2. februar 2026 (ingen frist)
- **Varsel om pålegg** – sendes ut 1. januar 2027
 - Frist for gjennomføring: 6 måneder
- **Vedtak om pålegg** – sendes ut 1. juli 2027
 - Frist for gjennomføring: 6 måneder

Totalt vil det gis 1 års frist for gjennomføring av pålegget, regnet fra utsendelse av varsel.

Tiltak som vil bli pålagt i 2027

Følgende tiltak må iverksettes etter mottak av pålegg:

- **Utkobling av slamavskiller**
Slamavskilleren skal kobles ut og tas permanent ut av drift i tråd med kommunens tekniske krav og retningslinjer. Det skal leveres dokumentasjon som bekrefter at slamavskilleren er utkoblet.
- **Tilknytning til kommunalt avløpsnett**
Alt spillvann fra eiendommen skal ledes direkte til det kommunale avløpsnettet.



- **Separering av overvann**

Overvann skal ikke tilføres det kommunale avløpsnett. Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen der grunnforholdene tillater dette, eller ledes til separat overvannsledning. Der kommunen har etablert overvannsnett i området, kan dette tilknyttes.

- **Søknadsplikt og teknisk utførelse**

Før arbeidene igangsettes skal et godkjent foretak (rørlegger eller entreprenør) sende inn søknad via kommunens entreprenørportal.

Arbeidene skal utføres i henhold til Sanitærreglementet for Indre Fosen kommune.

Mer informasjon

Mer informasjon om søknadsprosessen og gjeldende krav finnes på Indre Fosen kommune sine nettsider.

Har du spørsmål kan du kontakte:

Ole Andreas Killingberg

Driftsoperatør VA

+4791742193

ole.killingberg@indrefosen.kommune.no

Mvh

Indre Fosen kommune
Kommunalteknikk



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 musikk-anlegg 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Trøanveien 15
7125 VANVIKAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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