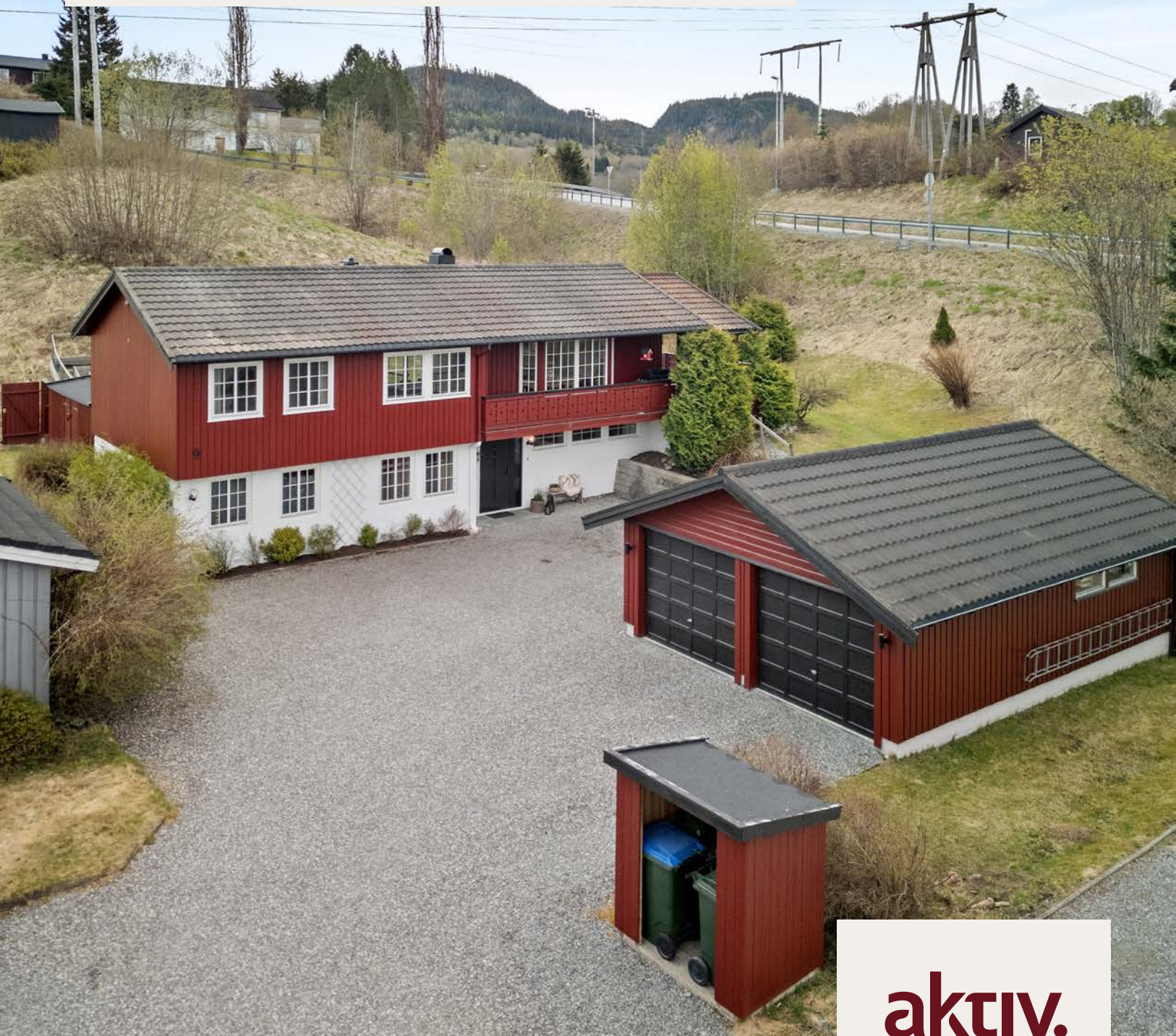
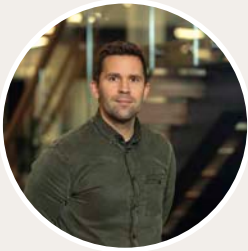


Tøfte 9, 7320 FANNREM

Fannrem: Flott familiebolig som er godt oppgradert og ivaretatt. Stor og usjenert tomt med lang solgang.



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 140,-
Total ink omk.: Kr 5 731 140,-
Selger: Tormod Solem Slupphaug
Silje Terese Grøtjord

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 158/206 kvm
Tomtstr.: 1188.2 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1702260082

Velkommen til Tøfte 9!

Velkommen til en attraktiv og godt oppgradert enebolig med flott beliggenhet og rikelig med uteplass. Eiendommen ligger på en romslig tomt med svært gode solforhold, som gir optimale muligheter for å nyte lange og lyse dager utendørs.

Boligen fremstår som moderne og innbydende, med flere oppgraderinger som gir et stilrent og tidsriktig preg.

Fra inngangspartiet møtes du av en ny og elegant trapp med stilrent glassrekkverk. Planløsningen er funksjonell og godt tilpasset både familieliv og sosiale sammenkomster.

Sokkel: Gang, stue, 2 soverom, vaskerom, wc, mellomgang og kontor med hybelkjøkken.

1. etg: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Romslig terrasse.

Dobbelgarasje med isolert bod.

Levegg mot nabo med god bodplass. Disponerer også bod i uthus som deles med nabo.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	53
Info fra kommunen	60
Energiattest	98
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 206 kvm

TBA: 37 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm

2. etasje

BRA-i: 84 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1188.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor eiertomt med lang solgang. Med sin beliggenhet er man akkurat høyt nok at man får god utsikt over husene i forkant. Særdeles stor gårdsplass med god biloppstillingsplass. På baksiden av boligen har man et større plenareal som er forholdsvis flatt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boområde. Det er gang-og sykkelveg langs Orkdalsveien både til Fannrem sentrum og mot Orkanger. Boligen er tilbaketrukket, men har likevel kort gange til både skole, barnehage og sentrum.

Fannrem er sentralt i nedre del av Orkland kommune, kun 4-5 km. fra Orkanger, hvor man har et bredt spekter av aktiviteter og tilbud. På Fannrem har man barnehage, skoler, bussforbindelser, legekontor, butikk, restaurant m.m. Man har gangavstand til barne-og ungdomsskole på Grøtte samt til videregående på Follo. Grøtte skole er en 1-10-skole. Barneskolen ble ferdig i februar 2012, og ungdomsskolen i august 2013. Det er i underkant av 500 elever på skolene.

I Orkland kommune er det i ca. 19 000 innbyggere, hvorav flest innbyggere i tidligere Orkdal kommune bor i området Orkanger-Evjen-Fannrem. Orkanger og Fannrem er tilnærmet sammenbygd med Evjen mellom. Ca. 7 km fra Fannrem har man et flott vintersportsanlegg, Knyken, med hoppbakker, alpinanlegg, langrennsstadion, skiskytteranlegg, lysløype og turløyper. På Fannremsmoen er det fotballstadion. Tar man turen til Orkanger, har man klatrehall/idrettshall, badeanlegg, kino, to større kjøpesenter, kommunesenter og tilgang til Orkdalsfjorden m.m. Orkla, som er et eldorado for laksefiskere, renner gjennom kommunen. Ellers har man mange turmål like i nærheten.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Skole, SFO og barnehage på Grøtte. Dette innenfor en kort gåtur fra eiendommen.

Skolekrets

Grøtte

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser fra Orkdalsveien, en kort gåtur fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere opplysninger):

"Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 2001

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017- 2015 -2025.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer. Terrassen er delvis overbygd."

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Mjøen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder, satt inn dusjkabinett, satt opp nytt uttak for vaskemaskin,

flyttet skyllekum. Kjøkkenkran montert hybelkjøkken inkludert vannstopp.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Våtrom: blendet av rørkoblinger til dusjkabinett, da dette ikke ble brukt noe særlig.

Nytt dusjkabinett kan enkelt settes inn og kobles til igjen om ønskelig.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på gulvflis/maling vaskerom.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Justert/ryddet opp i avløpsrør og forbedret fall.

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

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?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Orkla Stålkonsult

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 3 stk fastkarmvindu og verandadør på østvegg.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp og koblet til rør til nytt kjøkken.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Downlights/spotter montert i tak på stue/kjøkken.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid ifm. oppussing. Nye stikkontakter med jording på stue/kjøkken og byttet ut kabler. Gulvvarme kjellerstue, gang, stue. Downlights/spotter i kjellerstue, gang, soverom, vaskerom.

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

Ja

Det er i perioden 2023-2026 gjennomført omfattende oppgraderinger og oppussingsarbeid:

- Totalrenovering av sokkel med oppretting ståldrager, nytt stenderverk og gipsplater vegger og tak (listefritt).
- Tynnavretting av gulv.
- Etablering av gulvvarme i kjellerstue, gang, stue.
- Nytt laminatgulv i kjellerstue, gang, stue og kjøkken og 3 av 4 soverom.
- Sparkling, maling og annet overflatearbeid.
- Nytt kjøkken (IKEA Sinarp).
- Omlegging av rør til nytt kjøkken, samt montering av ny utekran med både kaldt og varmt vann.
- Montering av ny ytterdør med sidefelt i yttergang (Harmonie Oslo, 4-lags klart glass, u-verdi på 0,8).
- Oppgradering av trapperom med nye vindu og ny trapp i eik med glassgelender og repos (TrappeGruppen,

modell Sander).

- Montering av ny balkongdør ved kjøkken / trapp.
- Flytting av varmepumpe inne- og utedel og i forbindelse med oppussing.
- Elektriske oppgraderinger, inkludert downlights/spotter, dimmere, termostater, kabler og veggbokser.
- Oppgradering av belysning og styring (smarthus, Home Assistant)
- Garderobe gang, innebygd garderobe på soverom sokkel, ny garderobe soverom 1. etg.
- Nye gulv- og taklister i oppussede områder.

Innhold

Sokkel: Gang, stue, 2 soverom, vaskerom, wc, mellomgang og kontor med hybelkjøkken.

1. etg: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Dobbelgarasje med isolert bod. Romslig terrasse.

Levegg mot nabo med god bodplass. Disponerer også bod uthus som deles med nabo (står delvis på tomten og det foreligger muntlig avtale med naboen om bruk).

Siste tre år er det foretatt store oppgraderinger av boligen. Her nevnes:

- Totalrenovering av sokkel med oppretting ståldrager, nytt stenderverk og gipsplater vegger og tak (listefritt).
- Tynnavretting av gulv.
- Etablering av gulvvarme i kjellerstue, gang, stue.
- Nytt laminatgulv i kjellerstue, gang, stue og kjøkken og 3 av 4 soverom.
- Sparkling, maling og annet overflatearbeid.
- Nytt kjøkken (IKEA Sinarp).
- Omlegging av rør til nytt kjøkken, samt montering av ny utekran med både kaldt og varmt vann.
- Montering av ny ytterdør med sidefelt i yttergang (Harmonie Oslo, 4-lags klart glass, u-verdi på 0,8).
- Oppgradering av trapperom med nye vindu og ny trapp i eik med glassgelender og repos (TrappeGruppen, modell Sander).
- Montering av ny balkongdør ved kjøkken / trapp.
- Flytting av varmepumpe inne- og utedel og i forbindelse med oppussing.
- Elektriske oppgraderinger, inkludert downlights/spotter, dimmere, termostater, kabler og veggbokser.
- Oppgradering av belysning og styring (smarthus, Home Assistant)
- Garderobe gang, innebygd garderobe på soverom sokkel, ny garderobe soverom 1. etg.
- Nye gulv- og taklister i oppussede områder.

Standard

Hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere opplysninger):

"Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe.
Gulvet i vaskerommet er av flis. Veggene har betong/mur.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0, delvis motfall.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malt mur og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger.
I tillegg er det montert hybelkjøkken på kontror i underetasje
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant.
Ventil på vegg.

Innvendige vannledninger er av kobber.
Rør i rør til kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1974.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Terrenget har helling mot vest.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger."

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører - 1
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:

INGEN

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

Diverse

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

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

Plantegningene i prospektet er utarbeidet av eier, og det gis ingen garanti for at alle mål er helt korrekt.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el og ved.

Varmepumpe på stua i 1. etg.

Varmekabler i gulv i gang, stue og soverom i 1. etg. samt bad 2. etg.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 590 000

Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

141 140 (Omkostninger totalt)

158 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 441 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det betales i tillegg kr 7686,- til ReMidt for renovasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 674 430 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 269 772 for år 2024

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 21, bruksnummer 53 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/21/53:

04.09.1975 - Dokumentnr: 4696 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:21 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 78769 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:21 Bnr:53

01.01.2020 - Dokumentnr: 1490176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:21 Bnr:53

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i februar 2026.

Følgende står beskrevet i ferdigattesten: "Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 26.06.2025. Vedtaket gjaldt bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel inkl. mindre innvendige ombygginger inkl. i fasade på enebolig på eiendommen 21/53."

Endringene omfatter:

- Sokkel: omgjøre bod og garasje-arealer til oppholdsrom (soverom og hybelkjøkken)
- Tilbakeføre trapp mellom etasje til opprinnelig plassering og plantegninger
- Omgjøre boder og utvide kjellerstue (slå sammen tidligere kjellerstue og boder til ett felles rom), herunder gjenreisning av bærevegg i tråd med opprinnelige plantegninger.
- 1.etg.: mindre karnapp på stue

Det foreligger også midlertidig brukstillatelse, datert 10.10.1974.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2026.

Vei, vann og avløp

Offenlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplaner Ljåmoegga/Kvamslia samt reg.bestemmelser for Kvamslia boligområde er vedlagt i salgsoppgaven.

På reguleringskart vises gang-og sykkelveg opp Sundlibakkan. Denne er pt. ikke bygd. Om så skjer, vil en slik bygging kunne ta en liten del av tomten. Se reguleringskart vedlagt i salgsoppgaven. Her vises også eiendommen og området som faresone - høyspenningsanlegg. Dette går over tomten.

Pågående: Rullering av kummuneplan/kommunedelplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

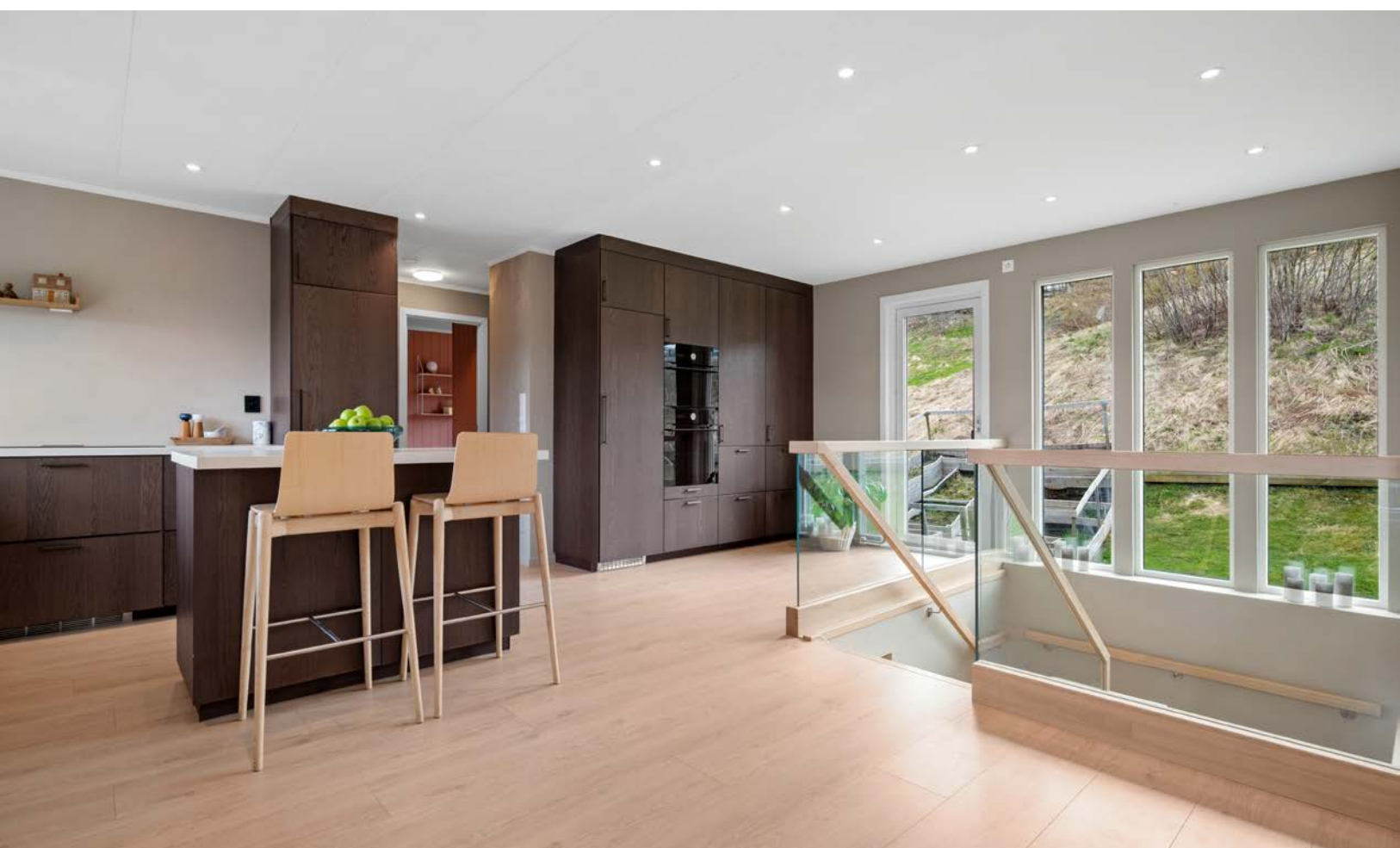
07.05.2026





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tøfte 9, 7320 FANNREM
 ORKLAND kommune
 # gnr. 21, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 18900-1744

Eiendomsverdi ref nr: QS9795

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård 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.

Rapportansvarlig



Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 2 og 3-lags vinduer og Decra som takteking. Boligen er vesentlig oppgradert de senere år, men det bemerkes at enkelte bygningselementer er i ferd med å nå forventet brukstid, og tilstandsgrad er satt ut i fra alder, usikker / begrenset restlevetid.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 2001

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017-2015 -2025.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer. Terrassen er delvis overbygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Gulvet i vaskerommet er av flis. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0, delvis motfall.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt mur og malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger.

I tillegg er det montert hybelkjøkken på kontror i underetasje

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i rør til kjøkken fra 2025 TG 0

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1974.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget har helling mot vest.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

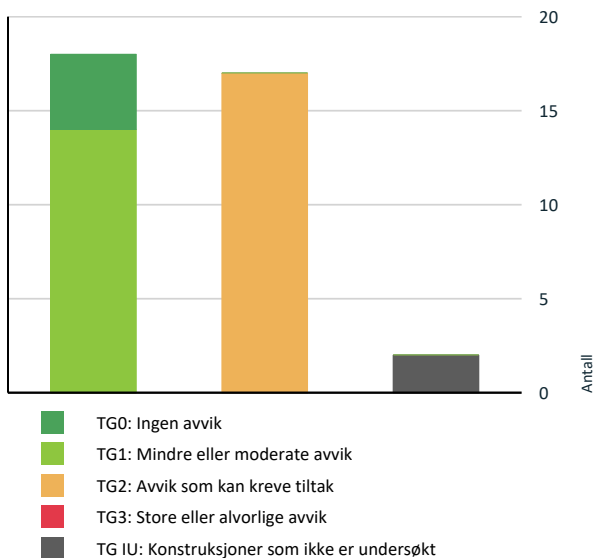
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres gjennomgående spiker i taktro

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen strakstiltak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og 2001

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen strakstiltak.

TG 1 Vinduer - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2017-2015.

Fastkarmsvinduer ved trapp TG 0

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak, men oppgradering må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer. Terrassen er delvis overbygd.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Dette målt på stue

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i vaskerommet er av flis. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 0 Innvendige trapper

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0, delvis motfall.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt mur og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis skader i plater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger.

I tillegg er det montert hybelkjøkken på kontror i underetasje

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulv og plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i rør til kjøkken fra 2025 TG 0

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

det anbefales mekanisk avtrekk fra wc og vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det har vært omfattende el-arbeider i 2023-2026
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis riss, men disse vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng har helling mot vest.

Tilstandsrapport

TG UJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

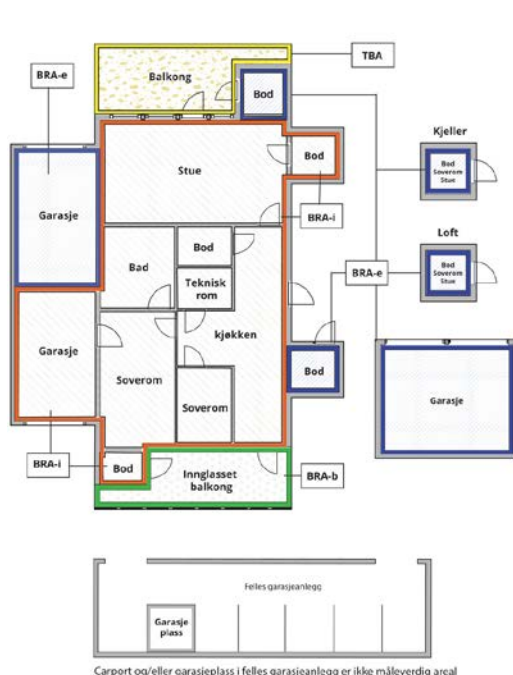
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	84			84	37
Underetasje	74			74	
SUM	158				37
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad		
Underetasje	Gang, trapperom, kjellerstue, 2 soverom, kontor, vaskerom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken, samt oppgraderinger av overflater i begge etasjer.

Deler av felles bod med nabo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Tormod Solem Slupphaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	21	53		0	1188.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tøfte 9

Hjemmelshaver

Grøtjord Silje Terese, Slupphaug Tormod Solem

Bygninger på eiendommen

Deler av felles bod med nabo



Anvendelse

Byggeår

1974

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Standard

.

Vedlikehold

.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	07.05.2026	
3	07.05.2026	
4	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Silje Terese Grøtjord

Tormod Solem Slupphaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tøfte 9

7320 Fannrem

5059-21/53/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Mjøen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmtvannsbereder, satt inn dusjkabinett, satt opp nytt uttak for vaskemaskin, flyttet skyllekum. Kjøkkenkran montert hybelkjøkken inkludert vannstopp.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Våtrom: blendet av rørkoblinger til dusjkabinett, da dette ikke ble brukt noe særlig. Nytt dusjkabinett kan enkelt settes inn og kobles til igjen om ønskelig.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats på gulvflis/maling vaskerom.

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

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Justert/ryddet opp i avløpsrør og forbedret fall.

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Orkla Stålkonsult

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 3 stk fastkarmvindu og verandadør på østvegg.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp og koblet til rør til nytt kjøkken.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Downlights/spotter montert i tak på stue/kjøkken.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid ifm. oppussing. Nye stikkontakter med jording på stue/kjøkken og byttet ut kabler. Gulvvarme kjellerstue, gang, stue. Downlights/spotter i kjellerstue, gang, soverom, vaskerom.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det er i perioden 2023-2026 gjennomført omfattende oppgraderinger og oppussingsarbeid:

- Totalrenovering av sokkel med oppretting ståldrager, nytt stenderverk og gipsplater vegger og tak (listefritt).
 - Tynnretting av gulv.
 - Etablering av gulvvarme i kjellerstue, gang, stue.
 - Nytt laminatgulv i kjellerstue, gang, stue og kjøkken og 3 av 4 soverom.
 - Sparkling, maling og annet overflatearbeid.
 - Nytt kjøkken (IKEA Sinarp).
 - Omlegging av rør til nytt kjøkken, samt montering av ny utekran med både kaldt og varmt vann.
 - Montering av ny ytterdør med sidefelt i yttergang (Harmonie Oslo, 4-lags klart glass, u-verdi på 0,8).
 - Oppgradering av trapperom med nye vindu og ny trapp i eik med glassgelender og repos (TrappeGruppen, modell Sander).
 - Montering av ny balkongdør ved kjøkken / trapp.
 - Flytting av varmepumpe inne- og utedel og i forbindelse med oppussing.
 - Elektriske oppgraderinger, inkludert downlights/spotter, dimmere, termostater, kabler og veggbokser.
 - Oppgradering av belysning og styring (smarthus, Home Assistant)
 - Garderobe gang, innebygd garderobe på soverom sokkel, ny garderobe soverom 1. etg.
 - Nye gulv- og taklister i oppussede områder.
-



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.

SLUPPHAUG TORMOD SOLEM

Tøfte 9
7320 FANNREM

Vår saksbehandler
Elin Talke Strømsvik

Saksnummer
BYGG-25/00448
oppgis ved alle henvendelser

Dato
09.02.2026

21/53, Tøfte 9, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 21 / 53 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 21 / 53 / 0 / 0 184070758
Tiltakshaver SLUPPHAUG TORMOD SOLEM

VEDTAK

Orkland kommune godkjenner søknaden om ferdigattest.

Ferdigattest gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 26.06.2025. Vedtaket gjaldt bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel inkl. mindre innvendige ombygginger inkl. i fasade på enebolig på eiendommen 21/53.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Elin Talke Strømsvik
Rådgiver - ingeniør - byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

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

Dokumentnr.: BYGG-25/00448-9

Vedlegg: BYGG-25_00448-1 Nye fasadetegninger 478218_1_1

Kopimottakere:

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknad om ferdigattest den 29.01.2026 for bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel inkl. mindre innvendige ombygginger inkl. i fasade på enebolig på eiendommen 21/53.

Endringene omfatter:

- Sokkel: omgjøre bod og garasje-arealer til oppholdsrom (soverom og hybelkjøkken)
- Tilbakeføre trapp mellom etasje til opprinnelig plassering og plantegninger
- Omgjøre boder og utvide kjellerstue (slå sammen tidligere kjellerstue og boder til ett felles rom), herunder gjenreisning av bærevegg i tråd med opprinnelige plantegninger.
- 1.etg.: mindre karnapp på stue

Plantegning av sokkeletasjen:



Mål på lysåpning vindu:

- Minikjøkken: 90*60 cm (2 stk)
- Kjellerstue: 118*62 cm (3 stk)
- Soverom sokkel: ca. 120*100 cm (2 stk per soverom)
- Vaskerom sokkel: 80*50 cm

Plantegning av 1.etasje:



Mål på lysåpning vindu:

- Soverom 1. etg: ca. 125*120 cm (2+1 stk)

Fasadetegninger følger vedlagt.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter utstedt ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener at Orkland kommune ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

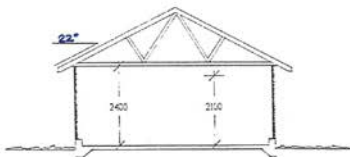
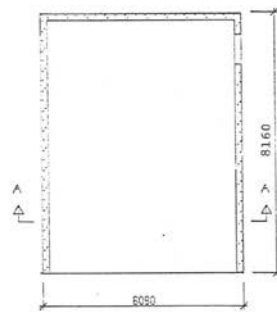
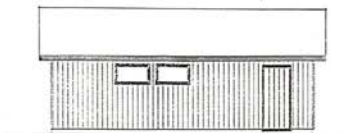
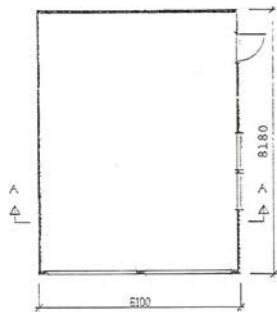
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

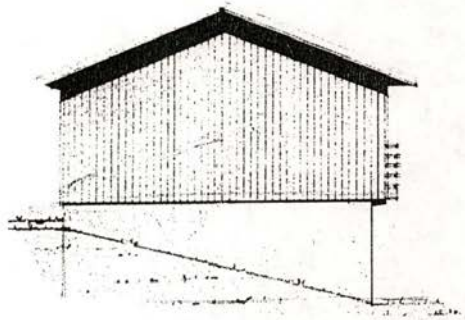
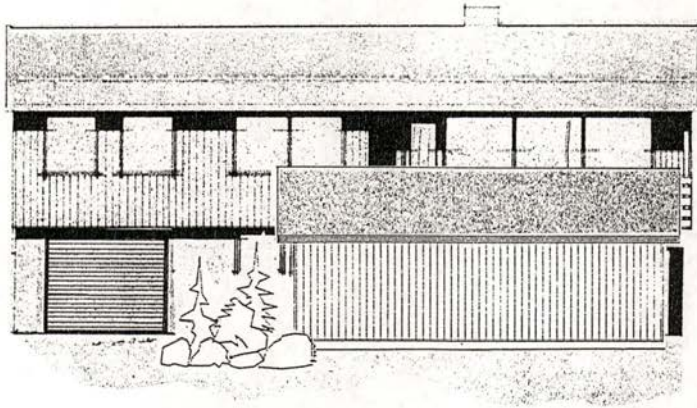
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.



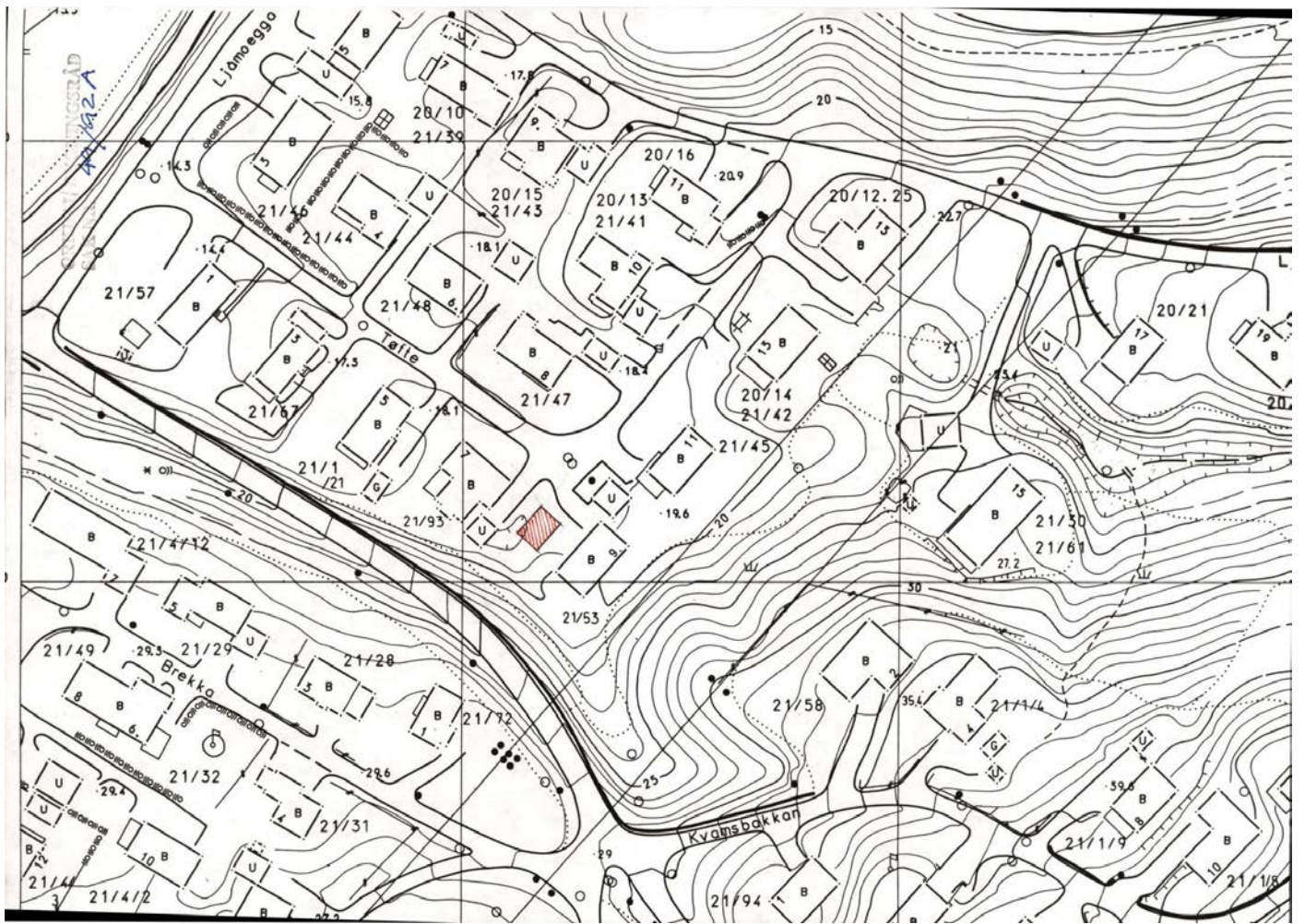
SNITT A-A

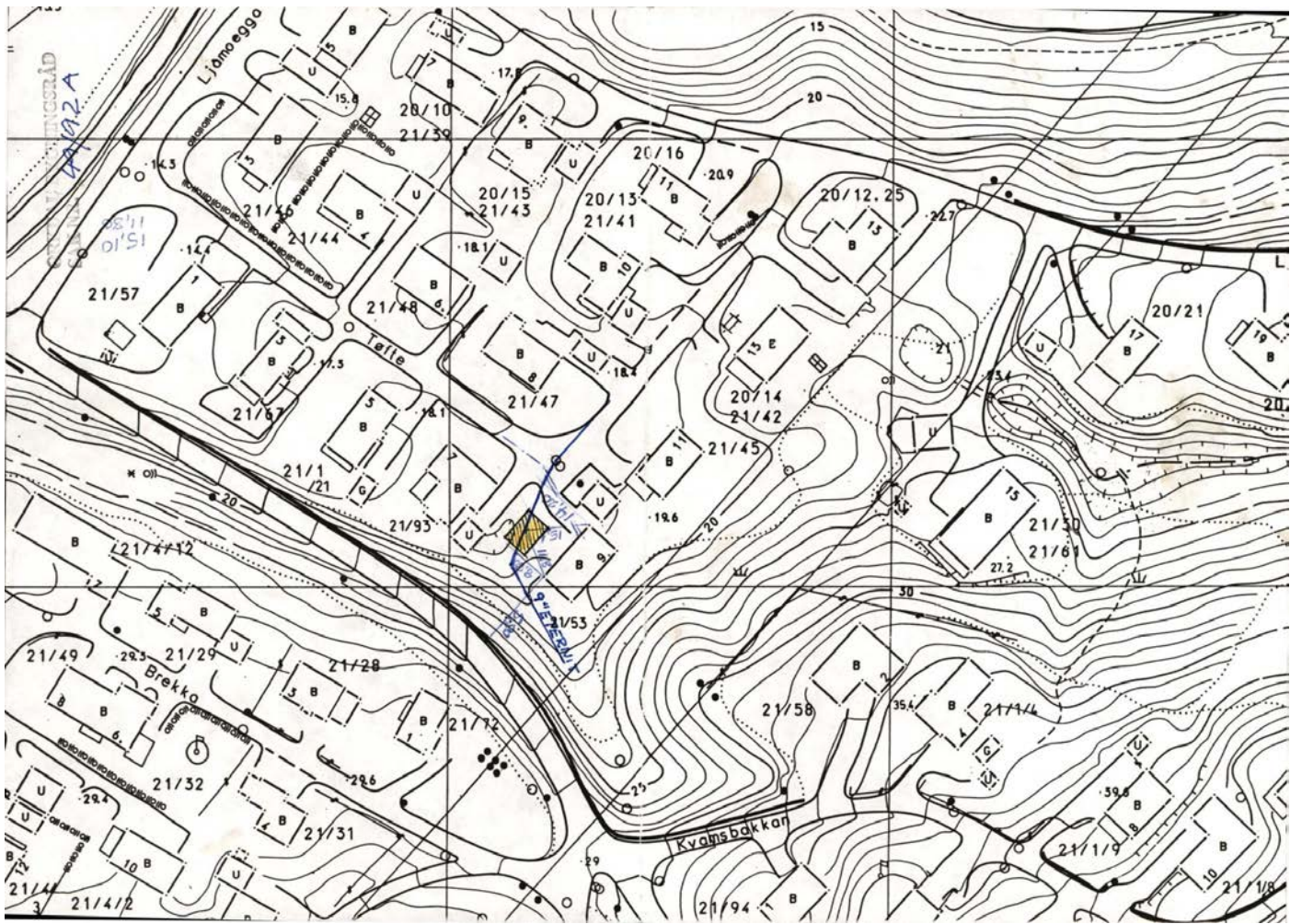
GRUNNLAGSUTREDNING
SÄK. 49/92 A

Type	GARAGE	Byggherre	HAGNAR BRATTIS
Plan		Adr	1320 Färdum.
Grunnflate			
Dato	16.02.92	Tegn.	
		Mät	Reg.nr.



ORNDORFF ENGINEERING, P.C.
S.A.K. No. 49/92A







ORKDAL KOMMUNE

PLAN- OG MILJØETATEN

Vår ref.: RON/tb
Jour.nr.: 01166/92
Ark. nr.: 000210053
Dato: 06.08.92

Magnar Brattås
Tøfte 9

7320 FANNREM

AVTALE MELLOM MAGNAR BRATTÅS, EIER AV GNR. 21 BNR. 53
OG ORKDAL KOMMUNE I FORBINDELSE MED BYGGING AV GARASJE

I byggetillatelsen De fikk i bygningsrådets sak 49/92 er det et vilkår at det inngås en avtale med kommunen. En slik avtale oversendes herved, og vi ber om at De skriver under og sørger for at avtalen blir tinglyst.

Med hilsen
PLAN- OG MILJØETATEN

Audun Skjetne

Rolf Nyberg

Vedlegg

Postadresse:
Postboks 83
7301 Orkanger

Kontaktperson:
Kommunesekretær
Bårdshaug

Telefon:
(074) *80 000

Bankgiro:
4270 06 00003
8653 06 10464

Postgiro:
0805 5924105

Postgiro skatt:
1 21 63 81

92013444 / TRYGN922

AVTALE
MELLOM
MAGNAR BRATTÅS, EIER AV GNR. 21 BNR. 53
OG
ORKDAL KOMMUNE

Magnar Brattås og Orkdal kommune har inngått følgende avtale i forbindelse med bygging av dobbel garasje i Tøfte 9, Fannrem, (sak 49/92 i Orkdal bygningsråd).

1. Ved vannledningsbrudd eller dersom Orkdal kommune ønsker å legge om ledningen over tomta, gir eieren tillatelse til at kommunen vederlagsfritt får utføre reparasjonsarbeide/omlegging.
2. Eieren aksepterer at eventuell skade på garasje, ringmur, garasjergolv og varer som står i garasjen, som kan skyldes brudd på vannledningen, er Orkdal kommune uvedkommende.
3. Denne avtalen tinglyses som heftelse på eierens eiendom og for eierens regning.

.....
Eier av gnr. 21 bnr. 53

Sudam Slipstue
.....
Orkdal kommune

*Kan vi kople ut hele
ledningen?*

*Ph. l. Skal gjelde bare for
skade i bnr. med under garasje*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
7320 Fannrem			21	1	19
Arbeidets art	Byggets art	Spøknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	14.6.1973	dato	2.10.1973	sak 205/73
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Magnar Brattås		7320 Fannrem			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Block Watne Hus		7000 TRONDHEIM			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Golvbelegg.
2. Puss i Garasje og Kjeller.
3. Peis må settes inn etter byggeforskrift. kap. 49.

Det attesteres at bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger bortsett fra forandring av rom i sokkel.

Dette arbeid må være fullført innen

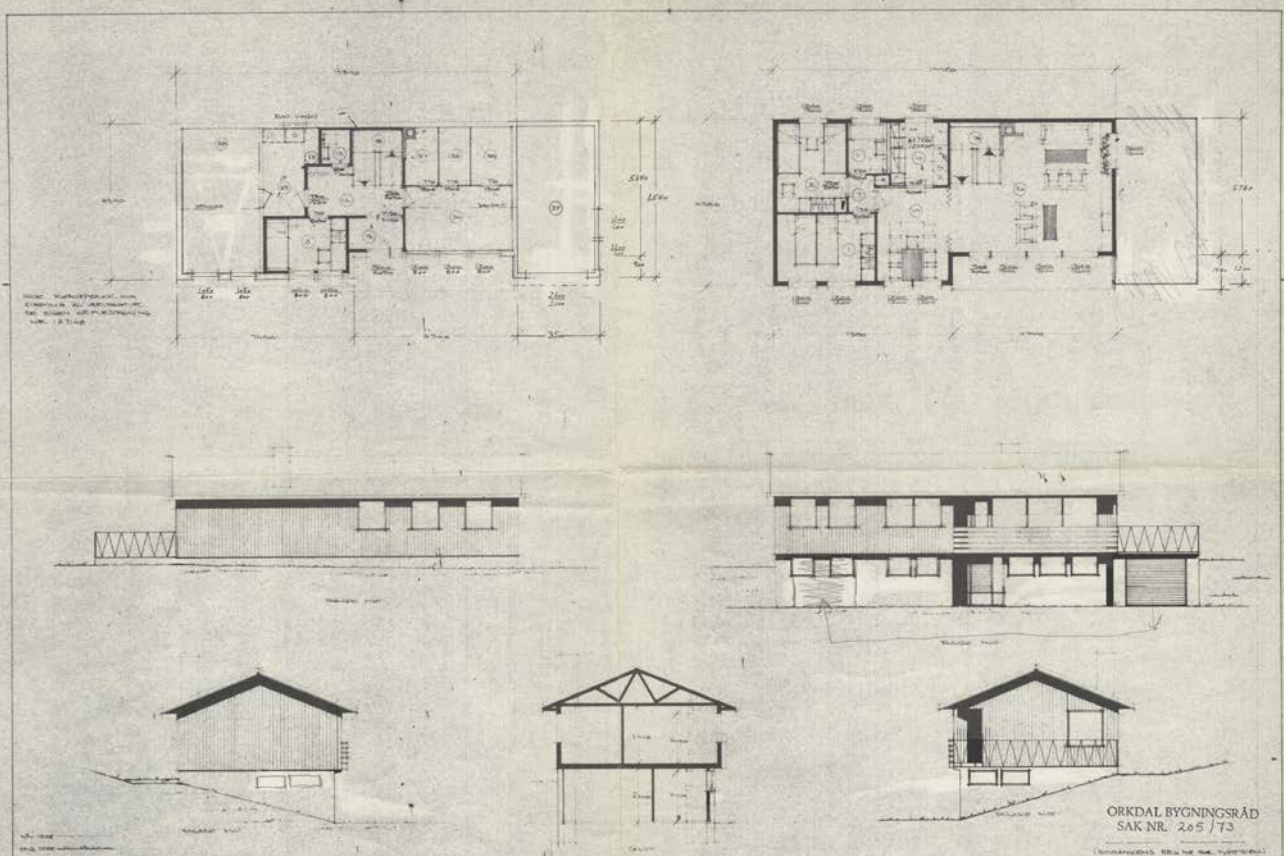
Orkanger den 10.oktober 1974

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Rolf Nyberg
 bygningsjef
 ROLF NYBERG

Bilaga till
Plan, bygg- och
Gravplan
Plan 1:1000



1. Byggherre	2. Byggherrens namn	3. Byggherrens adress	4. Byggherrens telefon	5. Byggherrens yrke	6. Byggherrens signatur
7. Byggherrens adress	8. Byggherrens telefon	9. Byggherrens yrke	10. Byggherrens signatur	11. Byggherrens adress	12. Byggherrens telefon
13. Byggherrens yrke	14. Byggherrens signatur	15. Byggherrens adress	16. Byggherrens telefon	17. Byggherrens yrke	18. Byggherrens signatur
19. Byggherrens adress	20. Byggherrens telefon	21. Byggherrens yrke	22. Byggherrens signatur	23. Byggherrens adress	24. Byggherrens telefon

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 205 / 73

(Sammansatt av 5 medlemmer)

BYGGHERR <i>Olavur Björns</i>	BYGGPLASS <i>Rinnar</i>	Type 64
G. BLOCK WAYNE TELEFON 84 080 - SANDNES	TEGN <i>Johann</i>	KONDE NR
	MAAL DATO	TEGN NR 8 W 2 - 42566

IND ART KORREKT DAT SIGN



7300 Orkanger
Tlf. (074) 80250

G.nr.	B.nr.	F.nr.	Bygn.rådets j.nr.	Bygn.rådets møledato	Sak nr.
Adresse 7320 FANNREM				24.04.1980	131/80

Søknad fra Lars Haukli og Magnar Brattås om byggetillatelse for vedbod i Tøfte, Fannrem.

Vedtak:

Som forslaget - enstemmig.

Sign.

Lars Haukli

Utskrift sendt til

Lars Haukli, 7320 FANNREM
Magnar Brattås, 7320 FANNREM

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		ORKDAL BYGNINGSRÅD SAK NR. 131/80	
Til bygningsrådet i:		ORKDAL KOMMUNE	
Arbeidssted ORKDAL		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Byggherre LARS HAUKLI MAGNAR BRATTAS		Adresse 7320 FANNREM 7320 FANNREM	
Anmelder/ansvarshavende		Adresse	
Bygget	Bruttoareal 27.0m ²	Art <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod	Annet VEDBOD
Vedlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader		
	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer) 1) ANDRE OPPLYSNINGER		
Minste-avstander	Til annen bygn. m	Til eiend.grense m	Til veg (midte) 9 m <input checked="" type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Veg skal <input type="checkbox"/> opparbeides	<input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet Annet
Byggegrunn, drenering	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input checked="" type="checkbox"/> Leire	Ant. dim.	
	<input type="checkbox"/> Rør	<input type="checkbox"/> Kultgrøft	<input type="checkbox"/> Selvdrenering
Bygge- beskrivelse	Fundamentering		
	<input type="checkbox"/> Frostfri mur	<input checked="" type="checkbox"/> Frostfrie pilarer	<input type="checkbox"/> Løs på bakken
	Utførelse		Fabrikk, type
	<input type="checkbox"/> Plassbygd	<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer	
	Materiale		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input type="checkbox"/> Sement-blokker	<input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Aluminium
	Fasadebehandling		
	<input checked="" type="checkbox"/> Liggende kledning	<input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning	<input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger <input type="checkbox"/> Aluminium
	Isolasjon		
	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen isolasjon	<input type="checkbox"/> Mineralull	<input type="checkbox"/> Blokker
Innvendig kledning			
<input checked="" type="checkbox"/> Ingen kledning	<input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater	<input type="checkbox"/> Panel	
Taktekking			
<input type="checkbox"/> 2 lag papp	<input type="checkbox"/> Taksten	<input type="checkbox"/> Skifer <input type="checkbox"/> Aluminium	
Dokumentasjon		Evt. henv.	
<input type="checkbox"/> Angitt på tegningene	<input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag		
Andre opplysninger	NABOVARSEL:		
Under- skrifter	Fannrem den 12.04.80		
	Lars Haukli	Magnar Brattas	
	Byggherres underskrift	Anmelders/ansvarshavendes underskrift	

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 3-78

Tauernum 12. april 1980

- På grunn av ukunde olje- og strømpriser
har vi gått over til vedfyring som
hovedoppvarming.

Vedbodene i våre hus er ikke av en
slik størrelse med tanke på dette.
Vi mener at ett bygg som vist på
skissen er tjenlig for oss begge to

- Når det gjelder plasseringen søker vi
om å få trekke huset nærmere veien
enn hva byggingen viser. Dette av
hensyn til en eksisterende sluke for
overfallsvann.

- med denne plasseringen er huset
til liten hinder for "Lekoplassen" mellom
og bak våre hus som benyttes av hele
byggefelles barn både sommer og vinter.

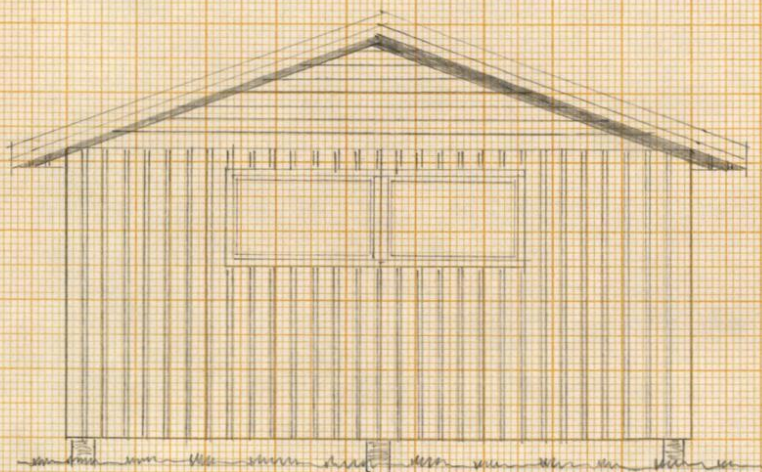
Vi håper på et positivt svar

Med vennlig

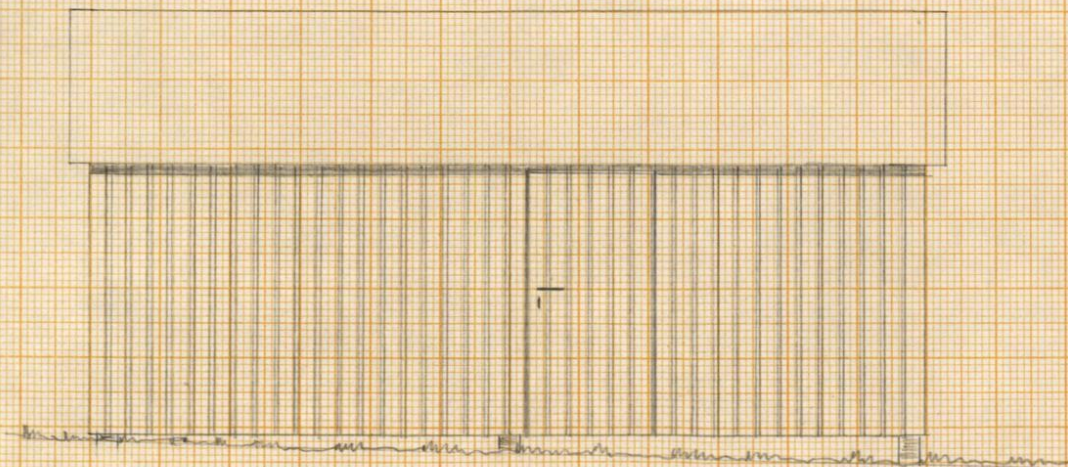
Lars Haukli.

Magnar Quabås.

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 131/80



FASADE MOT ØST OG VEST



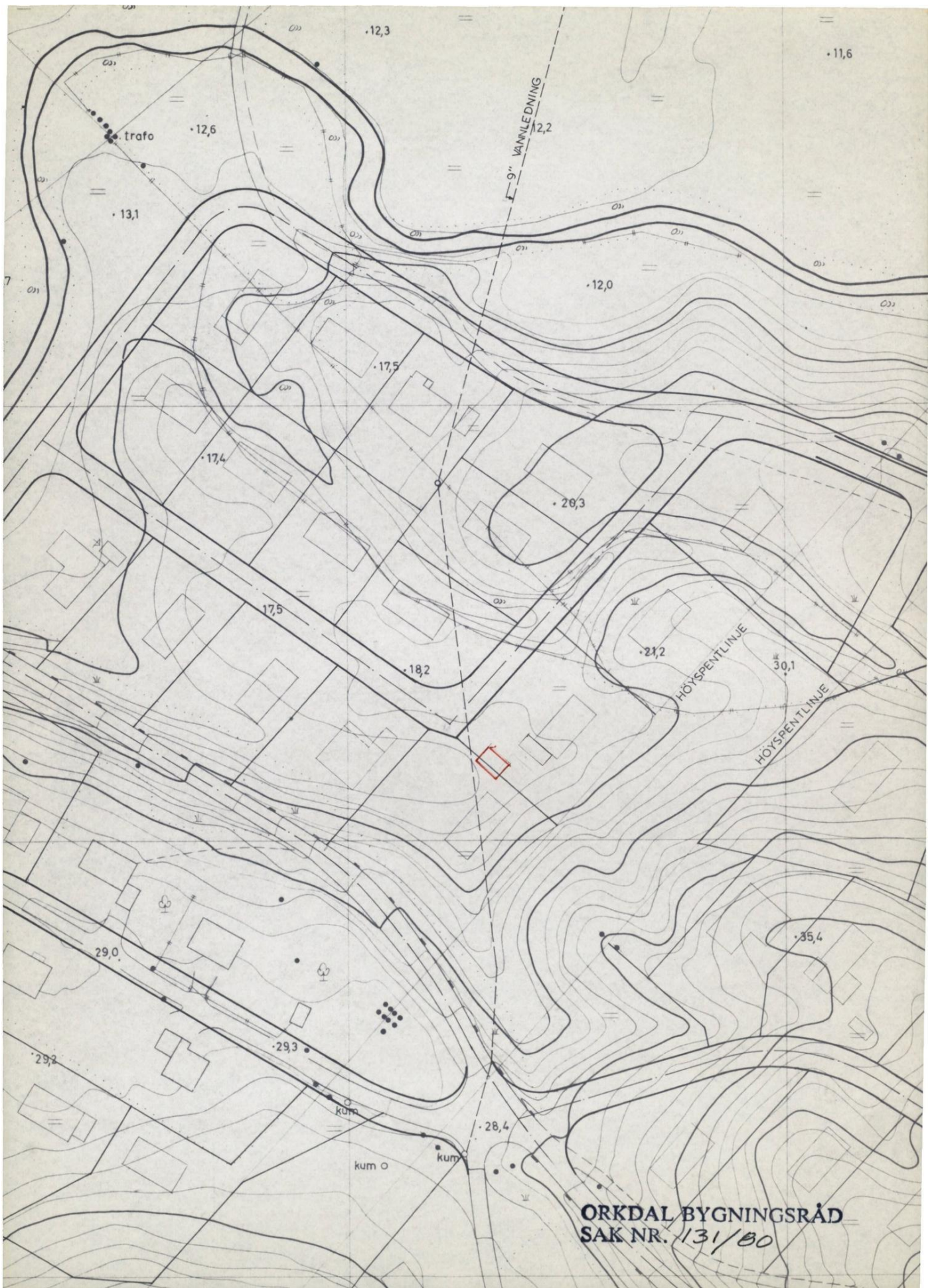
FASADE MOT NORD OG SØR.

BYGGHERRE: LARS HÅUKLI MAGNAR BRATTÅS	BYGGEPLASS: FANNREM MÅL: 2 : 100 DATO: 08.04.80
---	--

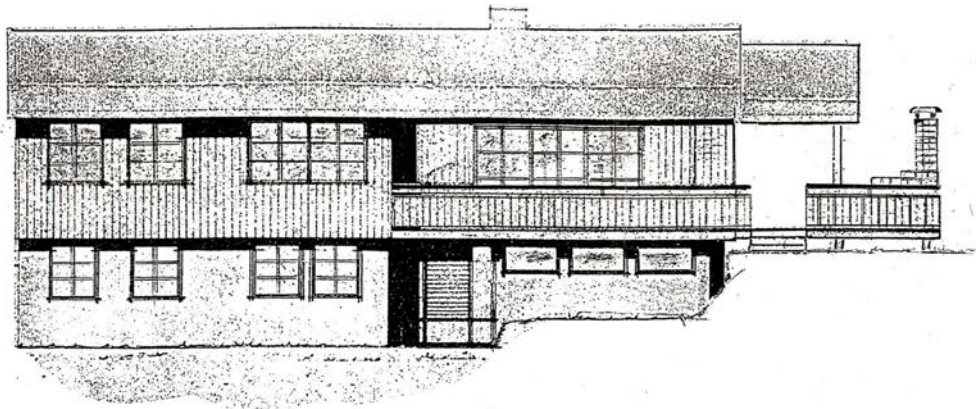


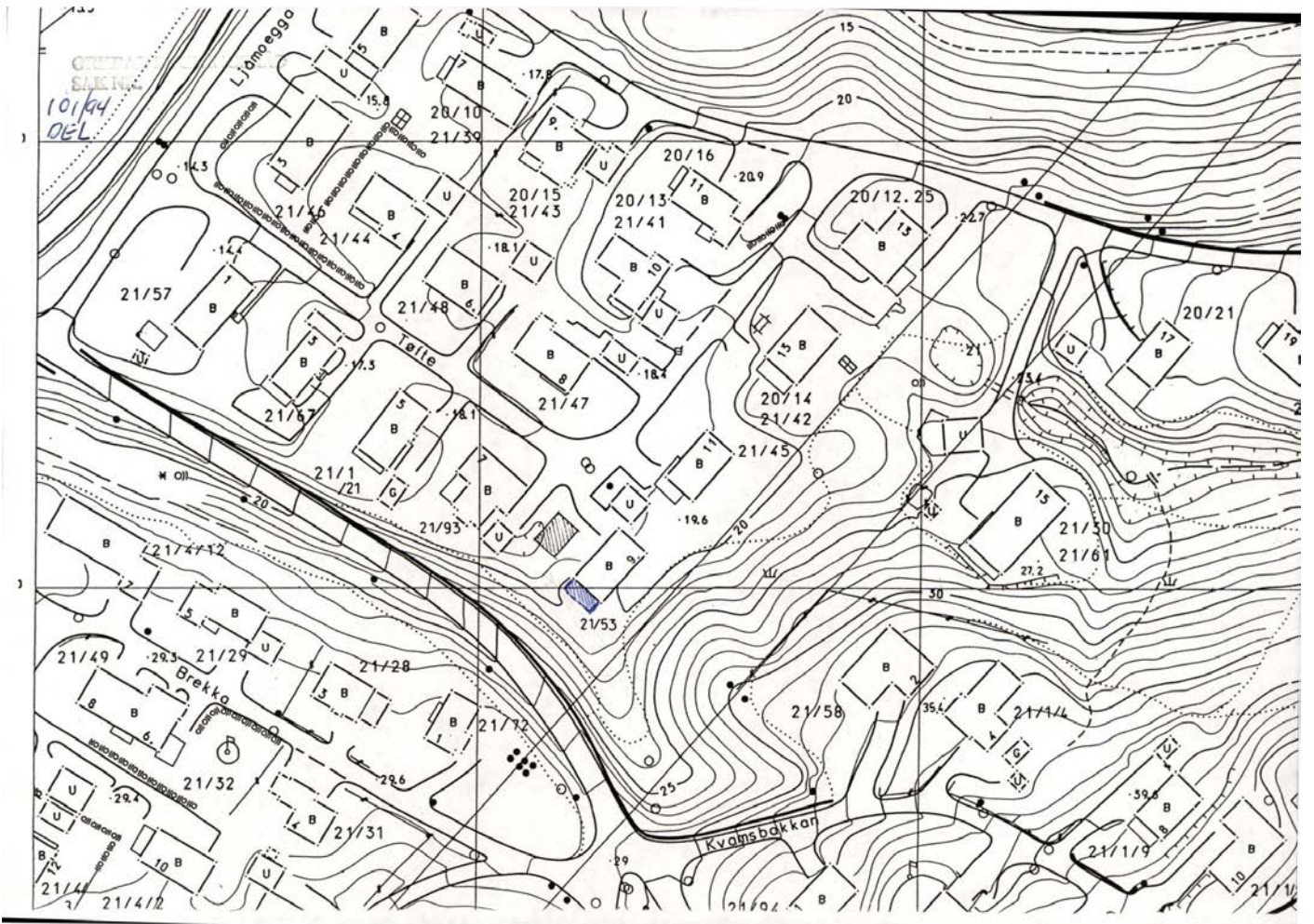
ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 131/80





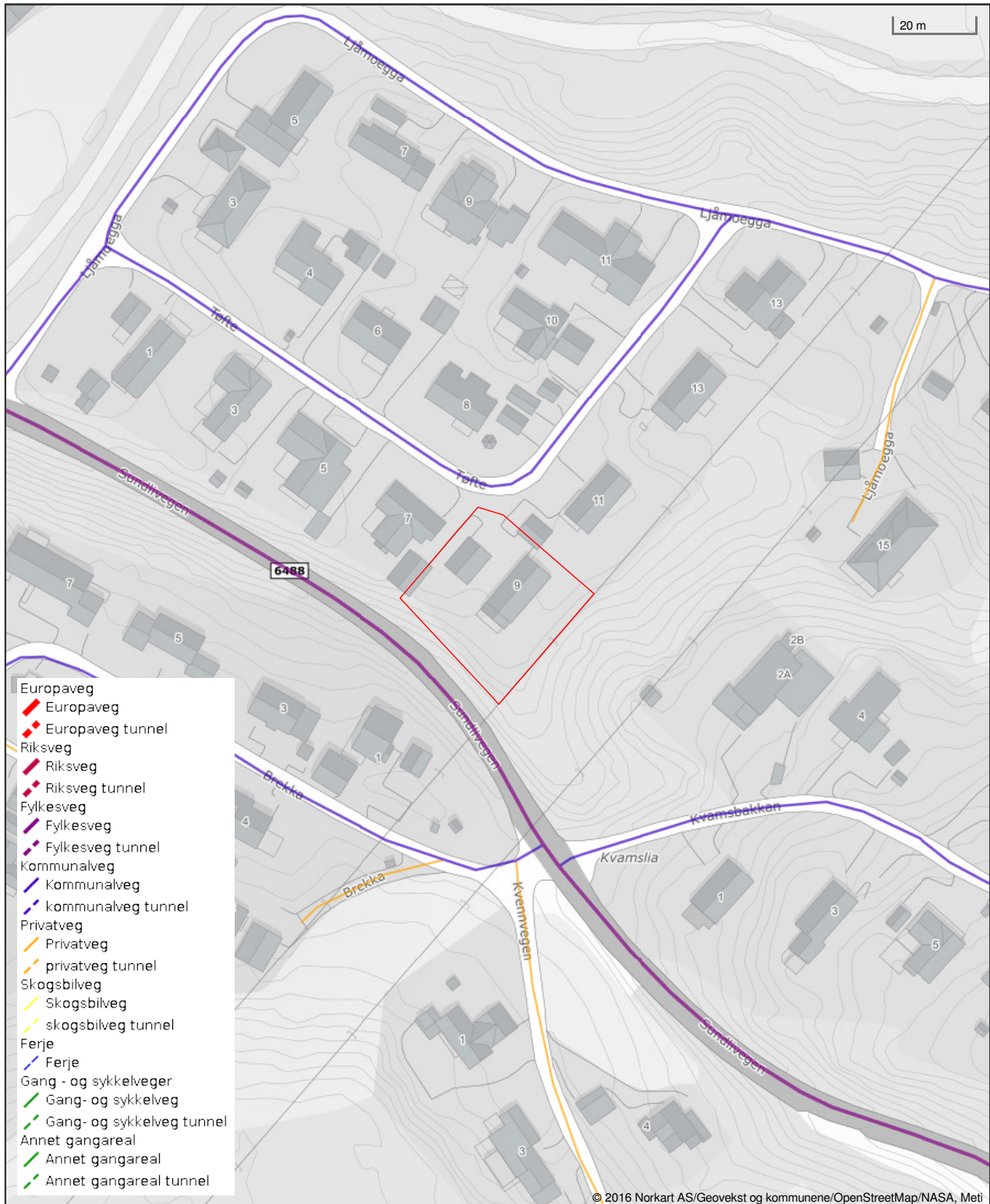
101/94 062







Vegstatuskart for eiendom 5059 - 21/53//



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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE LJAMO OG KVAM I ORKDAL KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomtene.

§ 2.

- a. Bebyggelsen skal være i én etasje. Underetasje kan med bygningsrådets samtykke innredes på tomter med skrått terreng innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap.44 § 1 nr.8. Bygningsrådet bestemmer hvor det på planen kan føres opp bygning med underetasje.
- b. Bolighusene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 25°. Bygningsrådet kan godkjenne annen takvinkel, eventuelt flatt tak under forutsetning av at dette blir gjennomført gruppevis.
- c. Bygningene skal ha en tiltalende utforming, material- og fargebruk. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet

§ 3.

Forhager må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 4.

- a. Eventuell innhegning må ikke være høyere enn 80 cm og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

- a. Garasjer skal oppføres i sammenheng med våningshuset og skal tilpasses dette i form og utseende.
- b. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller gjøre unntak fra bestemmelser under pkt.a.
- c. Garasjer skal plasseres minst 5 m fra regulert vegkant.
- d. Plassering av garasjer skal tegnes inn på planene ved søknad om byggetillatelse, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med våningshuset.

§ 6.

Ingen tomter skal ha avkjørsel fra fylkesveg U 470 (Skaunavegen).

§ 7.

Trær, busker o.l. over 1 m høyde tillates ikke i frisiktområdet for vegkryss.

- 2 -

§ 8.

Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Orkdal kommune til anvendelse.

§ 9.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---ooOoo---

ORKDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVAMSLIA BOLIGOMRÅDE

Planen er datert	: 06.11.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 08.04.10
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 05.01.07, 08.04.10
Dato for Kommunestyrets vedtak	: 28.04.10

§1

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Orkdal kommune, datert 06.11.06. Planen er utarbeidet av MULTICONCONSULT.
Planområdet er på totalt ca. 110 da.

§2

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til :

- Byggeområder (Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse)
- Offentlige trafikkområder (Kjøreveg, Kjøreveg med fortau, Gang-/sykkelveg, Annen veggrunn)
- Friområde
- Fareområder (Høyspentlinje, oppfylte masser)
- Spesialområder (Frisiktsone veg)
- Fellesområder (Felles lekeområde)

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Geoteknisk rapport datert 12.07.2006 og retningslinjer i denne skal legges til grunn for all utbygging i hele reguleringsområdet.
- 3.2 Innenfor reguleringsområdet skal bygninger plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket som byggegrensar på planen. Bebyggelse skal plasseres iht hva geoteknisk rapport tilråder.
- 3.3 Kommunen kan kreve at prosjektering av boligutbygging (inkl. fundamenteringsløsninger) skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker før byggetillatelse kan gis.
- 3.4 Prosjektering av oppstøttingsløsninger for ny gang- og sykkelveg langs Skaunavegen skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker før igangsetting. I tillegg må endelig valgt veggeometri av lokalveger i boligområdet kontrolleres av geotekniker før opparbeidelse igangsettes.

§ 4 SAMORDNA UTBYGGING

4.1 For området KS1 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger situasjonsplan for hele området.

Situasjonsplanen skal minimum vise:

- bebyggelsens plassering, form og dimensjoner, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens høyde og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- bil- og fotgjengeradkomst
- disponering av felles leke- og oppholdsplasser
- garasje- og parkeringsløsninger, plass for renovasjon
- disponering av den ubebygde delen av tomta.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Gjenstående avklaringer mht avgrensning av kvikkleiresonen og stabilitetsvurdering skal være utført i henhold til NVE-1/2008 før det gis rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeid, jfr Rambølls notat datert 18.01.10.

5.2 Offentlige trafikkarealer inklusive sidearealer skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse på byggetiltak innenfor de enkelte delfeltene i planen.

5.3 Gang- og sykkelveg i nedre del av Skaunavegen skal etableres og ferdigstilles før noen boliger i områdene FS1 -7 og KS1 tas i bruk.

5.4 Gang- og sykkelveg langs øvre del av Skaunavegen skal etableres og ferdigstilles før noen boliger i områdene FS1 -7 tas i bruk.

5.5 Gang- og sykkelveg gjennom friområdet F2 skal etableres og ferdigstilles senest samtidig med at ett av boligområdene FS5, FS6, FS7, KS1 tas i bruk.

5.6 Felles lekeplass FL1 skal være opparbeidet samtidig med at 1. bolig innenfor FS1 eller FS2 tas i bruk.

Felles lekeplass FL2 skal være opparbeidet samtidig med at 1. bolig innenfor FS3 eller FS4 tas i bruk.

Felles lekeplass FL3 og FL4 skal være opparbeidet samtidig med at 1. bolig innenfor FS5, FS6 eller KS1 tas i bruk.

§6

BYGGEOMRÅDER

6.1 BOLIGFELT KS1

I boligområde KS1 tillates konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus eller kjedede boliger. Bebygd areal settes til maks BYA 35 %. Biloppstillingsplass inngår i BYA med 18 m² pr. plass. Takvinkelen på bolig skal være mellom 27 og 35 grader. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7 m og 9 m målt fra laveste terreng i sokkel. Garasjer tillates med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 m.

6.2 BOLIGFELT FS1 - FS7

Frittliggende eneboliger og tomannsboliger tillates. Bebygd areal settes til BYA maks 25 %. Biloppstillingsplass inngår i BYA med 18 m² pr. plass. Takvinkelen skal være mellom 27 og 35 grader. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7 m og 9 m målt fra laveste terreng i sokkel. Sokkeletasje anbefales der terrenget ligger til rette for det. Garasjer tillates med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 m.

6.3 BOLIGFELT FS8

Frittliggende eneboliger og tomannsboliger tillates. Bebygd areal settes til BYA maks 25 %. Biloppstillingsplass inngår i BYA med 18 m² pr. plass. Takvinkelen skal være mellom 27 og 35 grader. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 m og 9 m målt fra laveste terreng i sokkel. Garasje tillates med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 m.

§7

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 7.1 Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal være asfalterte. Det kan anlegges fartsdempende hinder i boligvegene dersom behovet tilsier dette.
- 7.2 Vegskjæringer og -fyllinger skal utformes iht profiltegninger og anbefalinger i geoteknisk rapport datert 12.07.06. Endelig valgt veggeometri må kontrolleres av geotekniker.
- 7.3 Skjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.
- 7.4 De adkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplanen skal etableres før utbygging igangsettes.
- 7.5 For de vegtiltakene som berører fylkesvegen må byggherren inngå avtale med vegvesenet. Detaljplan for veg- og trafikkanlegg som berører fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen før bygging av anleggene starter.

§ 8

FRIOMRÅDER

- 8.1 I friområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.
- 8.2 Gangveg i friområde F1 skal tilpasses terrenget og kan opparbeides med bredde på maks. 1,5m og med toppdekke av grus/subbus. Ved anleggelse av tursti skal det tas hensyn til geotekniske forhold i området og foretas eventuelle nødvendige sikringstiltak. Terrenginngrep i form av fyllinger og skjæringer skal begrenses i størst mulig grad og tilsåes før ferdigstillelse.

§ 9 FAREOMRÅDER

9.1 HØYSPENNINGSANLEGG.

Innenfor byggegrensen for høyspenningsanlegg kan det ikke bygges hus, monteres faste innretninger eller etableres leke-/oppholdsarealer. Byggegrensen er 20 m for luftstrek. Gangveg aksepteres innenfor sikkerhetssonen.

9.2 OPPFYLTE MASSER

Det skal ikke oppføres boliger innenfor områder som er angitt som oppfylte masser. Lette garasjebygg og vegtekniske anlegg og tilrettelegging for lek tillates innenfor oppfylte masser, da dette ikke vurderes å medføre fare iht geoteknisk rapport av 12.07.06. Bygninger, installasjoner og fundamentering av disse skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker.

§10 SPESIALOMRÅDER

10.1 FRISIKTSONER.

I områder for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 11 FELLESOMRÅDER

11.1 FELLES LEK

Felles lekeområde FL 1-4 skal være felles for eiendommer innenfor boligområde FS 1-7 og KS1. Områdene kan benyttes til lek, og det kan opparbeides gangstier i området. Installasjoner og fundamentering av disse skal kontrolleres av geotekniker.

§ 12 ANDRE BESTEMMELSER

12.1 FORURENSNING STØY / STØYFORHOLD

Alle bygg, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal forholde seg til støygrensene gitt i T-1442, Retningslinjer for støy i arealplanlegging. Byggeforskriftens krav til innvendig støynivå gjelder.

Beregning av utvendig trafikkstøy må utføres for å avklare om støy fra Skaunavegen vil bli et problem for eksisterende og/ eller ny bebyggelse i området og avdekke evt. behov for tiltak.



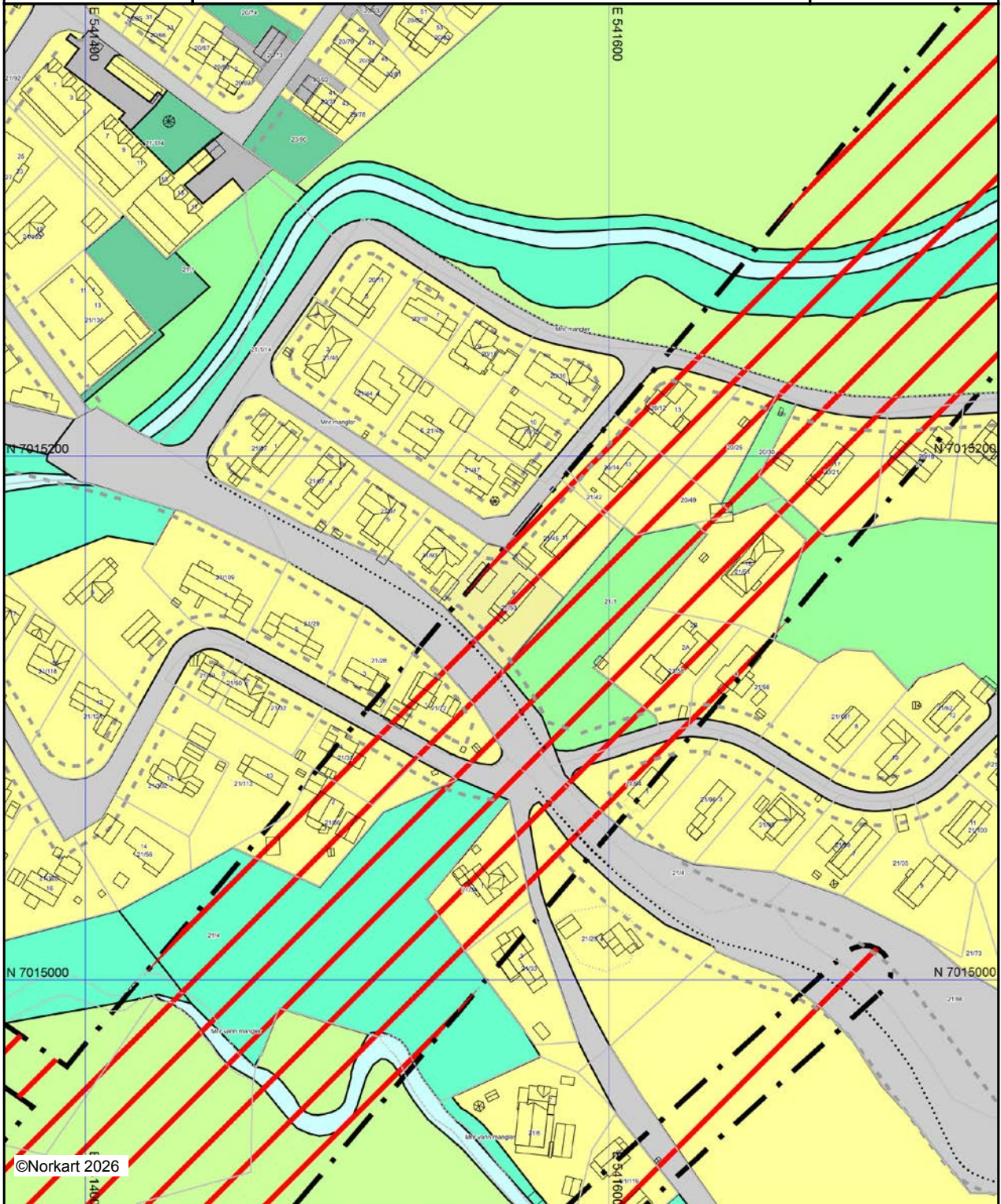
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/53
Adresse: Tøfte 9
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



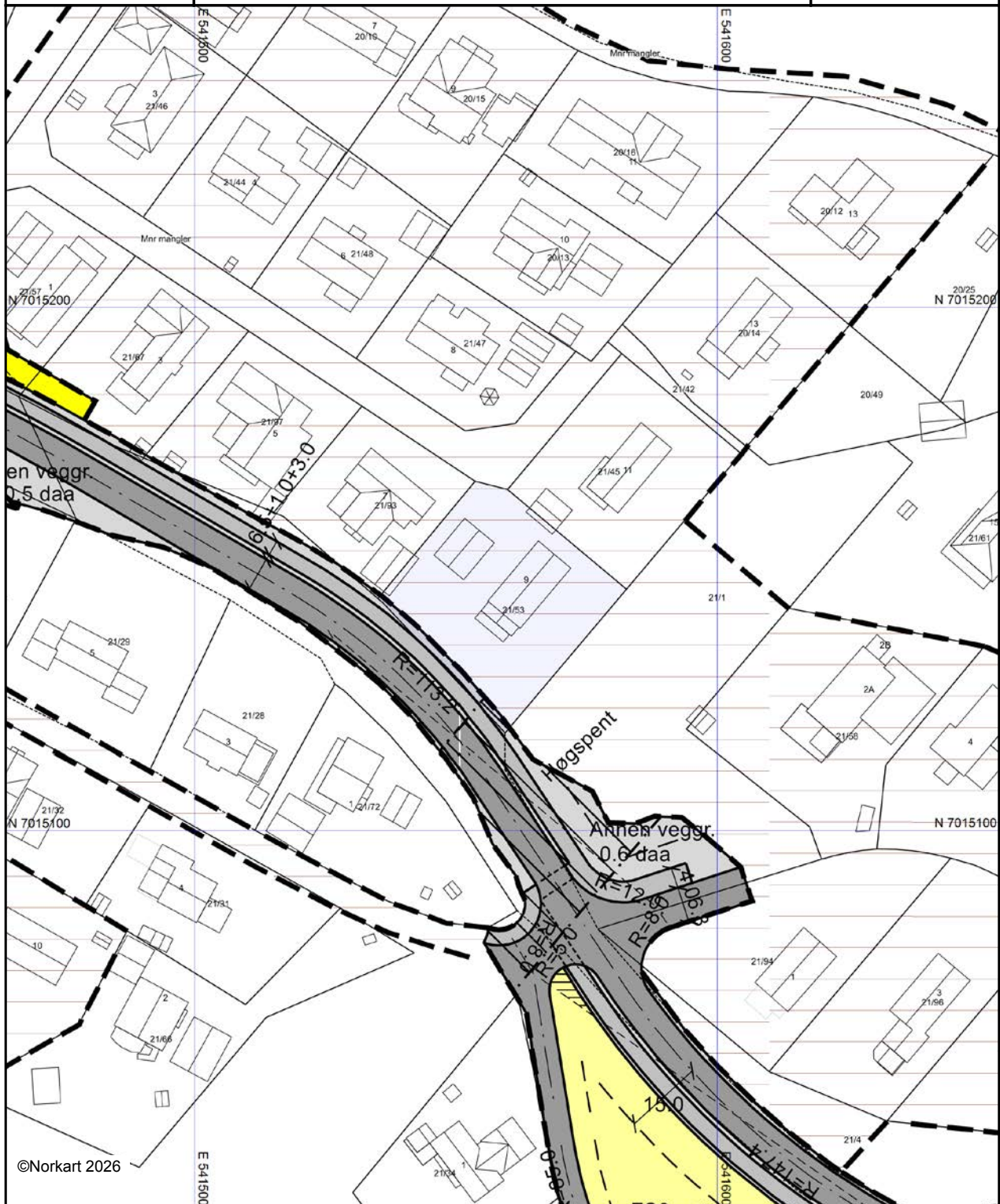
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/53
Adresse: Tøfte 9
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Naturområde
-  Turdrag
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorisert
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
- Ahr:** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 20.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	6493033468	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	184070758	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Tøfte 9, 7320 FANNREM
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6493033468.			

BruksenhetId	114570694	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	184070758	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tøfte 9, 7320 FANNREM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 9

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.01.2026	Tilsyn	11.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114570694

BruksenhetId	114497878	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	10701600	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114497878.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 5059 - 21/53//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 188,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7015143,63	Øst	541554,92

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7015120,77	541557,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
2	7015143,45	541536,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,15	
3	7015144,37	541535,09	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,41	
4	7015166,82	541553,69	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,15	
5	7015165,23	541559,9	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
6	7015146,16	541582,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,69	
7	7015118,65	541559,42	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,01	



Adresse
Tøfte 9, 7320 FANNREM

Dato for energimerking
06.05.2026

Bygningskategori
Småhus

Gårdsnummer
21

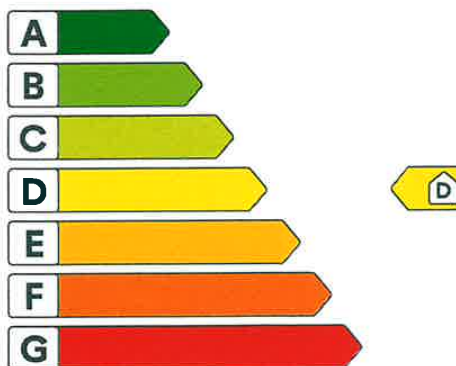
Seksjonsnummer
—

Merkenummer
Energiattest-2026-291702

Bygningsnummer
184070758

Bruksnummer
53

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1974

Bruksareal
158,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk

Bygningstype
Enebolig

Oppvarmet bruksareal
158,0 m²

Bygningsmateriale
Tre



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
222,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
252,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 971 kWh



Tøfte 9, 7320 FANNREM



Detaljering

Bygningsform

Nei

Vindu

Nei

Takkonstruksjon

Nei

Energibruk

Nei

Solceller

Nei

Vegger

Nei

Gulv

Nei

Ytterdører

Nei

Lekkasjetall

Nei



Tøfte 9, 7320 FANNREM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Tøfte 9 - Nabolaget Fannrem/Sundli - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Fannremsflata Linje 310, 410, 460, 4101	10 min 🚶 0.9 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 4 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 4 min 🚗

Skoler

Grøtte skole (1-10 kl.) 415 elever, 31 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	5 min 🚗 3 km
Meldal videregående skole 300 elever	24 min 🚗 22.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Megardsvegen	10 min 🚶
----------------	----------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

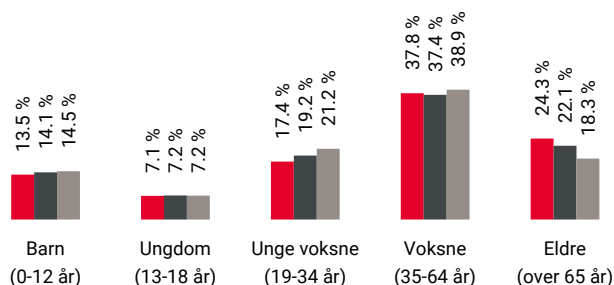
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Fannrem/Sundli	1 638	783
🟡 Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grøtte barnehage (1-5 år) 174 barn	17 min 🚶 1.5 km
Evjen barnehage (1-5 år) 131 barn	6 min 🚗 3.6 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 79 barn	9 min 🚗 6.6 km

Dagligvare

Coop Extra Fannrem PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Orkanger PostNord	8 min 🚗 5.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



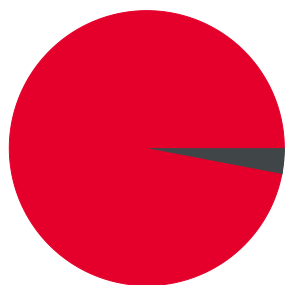
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽ Grøtte skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.2 km	
⚽ Woldsminde balløkke	13 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Max-gym Orkanger	9 min	🚗
🚴 Fitnesspoint Orkanger	9 min	🚗

Boligmasse

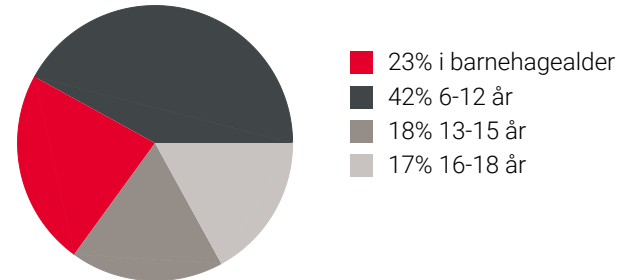


■ 97% enebolig
■ 3% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Orkanger	8 min	🚗
📦 Apotek 1 Fannrem	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

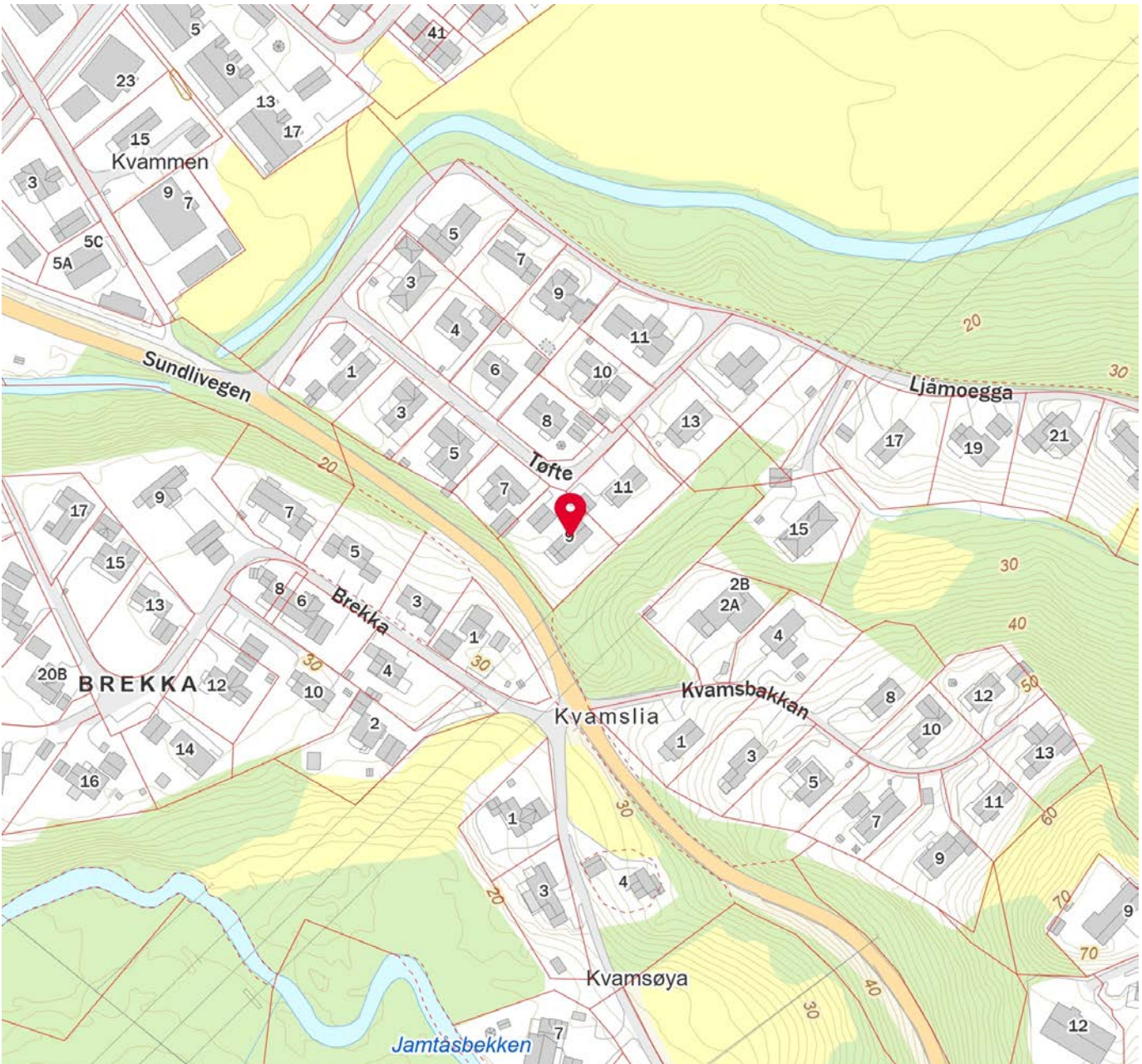


0% 43%

■ Fannrem/Sundli
■ Orkanger/Fannrem
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Tøfte 9
7320 FANNREMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne RyggTelefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre