



aktiv.

Husdalsvegen 35, 7303 ORKANGER

**Geitastrand - Enebolig med landlig
beliggenhet og flott fjordutsikt.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 100,-
Total ink omk.: Kr 2 246 100,-
Selger: Sindre Gjønnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 682.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 283, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1702250178

Velkommen til Husdalsvegen 35!

Velkommen til Husdalsvegen 35 - en fin enebolig fra 1960 som strekker seg over to plan. Boligen ligger luftig og fint til på en høyde, med fantastisk utsikt over Orkdalsfjorden.

Her får du en bolig som kombinerer sjarmen fra 60-tallet med moderne oppgradering. Innvendig er de fleste flater pusset opp i 2020, herunder også bad og kjøkken, og gir boligen et tiltalende preg. Lyse og trivelige oppholdsrom med god atmosfære, og den flotte utsikten kan nytes fra både stue og uteområder.

Eiendommen passer godt for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig, men som også ser potensialet for videre utvikling og tilpasning etter egne behov.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og trapperom.
Kjeller: Bodareal.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	24
Egenerklæring	26
Tilstandsrapport	31
Grunnkart	48
Nabolagsprofil	49
Budskjema	56

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 33 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

682.3 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende eiertomt. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en høyde med fantastisk fjordutsikt, ca. 12 km fra sentrum av Orkanger.

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eneboligen er antatt oppført i 1960 og består av kjeller samt en etasje. Bygningen er

fundamentert på støpt grunnmur. Etasjeskiller er utført som tre bjelkelag. Veggkonstruksjonene er i bindingsverk, utvendig kledd med stående tre kledning. Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er et saltak som er tekket med stålplater.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og trapperom.
Kjeller: Bodareal.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport beskrivelse av standard. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. For nærmere informasjon om punktene henvises det til tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- 1.1 Byggegrunn mv.
- 1.2 Krypekjeller
- 1.3 Terrengforhold
- 2.1 Yttervegger
- 3.1 Vinduer
- 4.1 Takkonstruksjon mv.
- 4.2 Undertak mv.
- 7.1.1/2/3 Bad
- 8.1 Kjøkken
- 9.1.1/2/3 Kjeller
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- 10.5 Ventilasjon

Ingen forhold med TG3.

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

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er fyringsforbud i boligen grunnet manglende takstige. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 7052,- pr. år.

Videre betales det renovasjons- og slamtømmingsavgift til ReMidt, hhv. p.t. kr 5562,- og kr 2531,- pr. år, fordelt over fire terminer.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 283, bruksnummer 13 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/283/13:

Dokumentnr: 907587 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

01.01.2018 - Dokumentnr: 13865 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:283 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1382088 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:283 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig frem til tomtetrengsel.

Vann: Offentlig.

Avløp: Privat septikanlegg. Dette er trolig av eldre årgang, og ev. framtidig pålegg om utskifting vil bli ny eiers ansvar og kostnad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og er avsatt til spredt boligbebyggelse. Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

56 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av salgssum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.08.2025



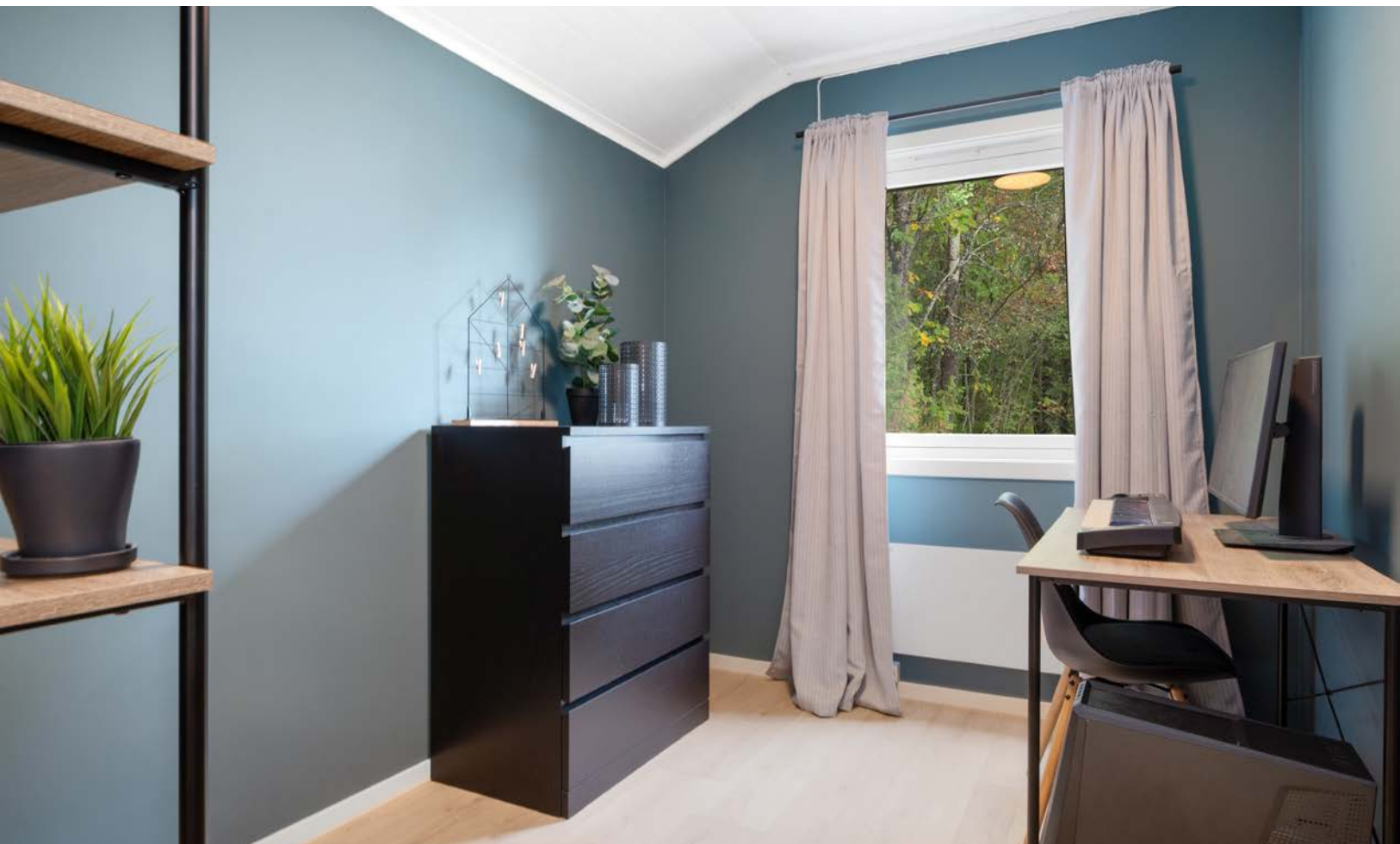
















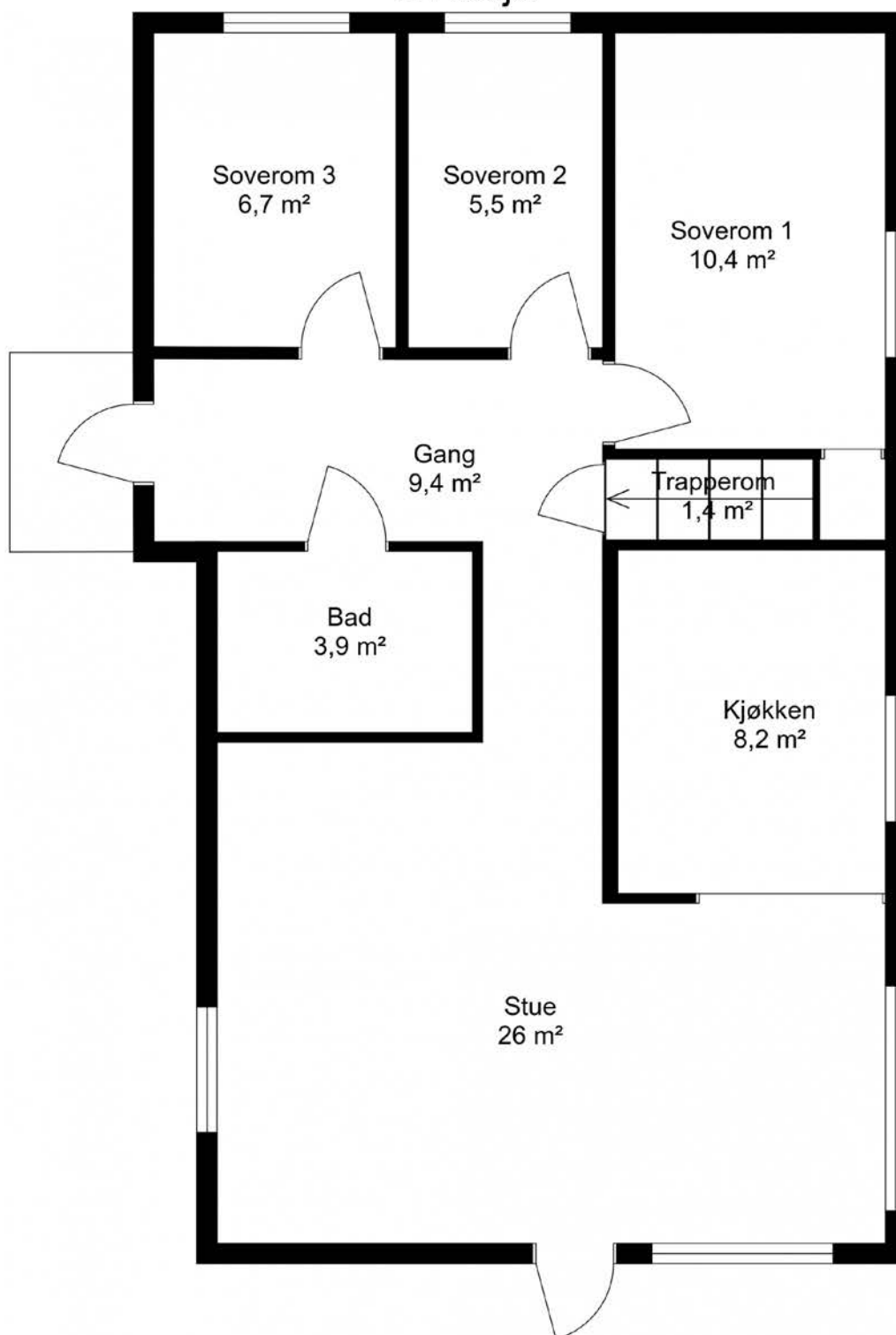




Vedlegg

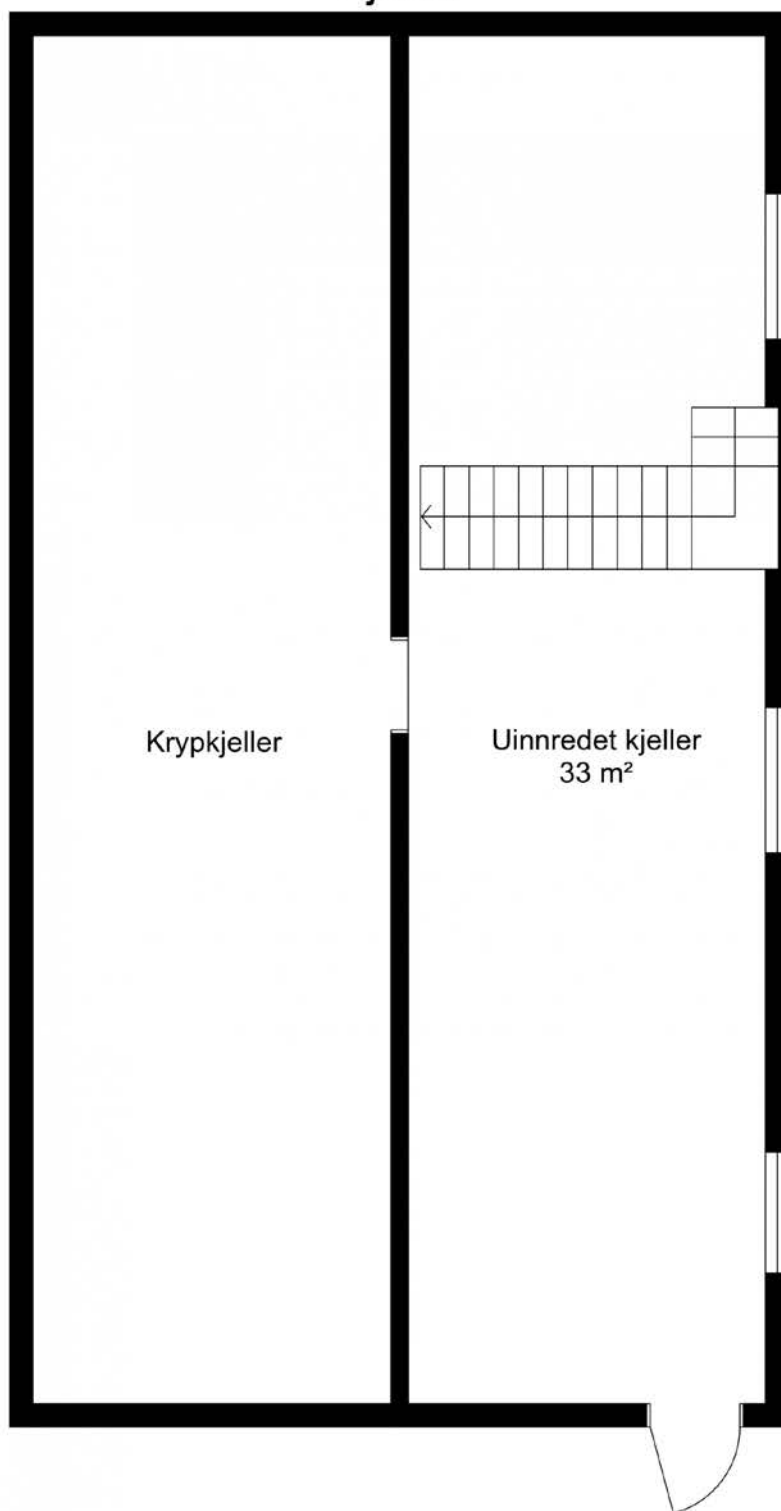
Husdalsvegen 35

1. Etasje



Husdalsvegen 35

Kjeller



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250178	

Selger 1 navn
Sindre Gjønnes

Gateadresse	
Husdalsvegen 35	

Poststed	Postnr
ORKANGER	7303

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1702250178

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har kvittering i huset, de har gjort alt bortsett fra flislegging, montering av fibo baderomsplater, og montering av møbler. Alt rørarbeid er gjort av de.

Arbeid utført av

Rindal Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt er oppgjort

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fjell i kjelleren, der vil det alltid være noe som kommer inn, tross drenneringsrør på oversiden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus i yttervegg ved inngang. Der er isolasjon byttet, og det er kledd nytt innvendig. Noe råte på vindskibord.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt opp nye kontakter og brytere av en tidligere snekker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak var byttet i 2005 i følge tidl. Eier. Også er det gjort større graving, planering og stabling av mur ute, dette på dugnadshjelp av bror som er fører av gravemaskin. Også ny singel med duk under.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mangler ett trinn på takstige.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702250178

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

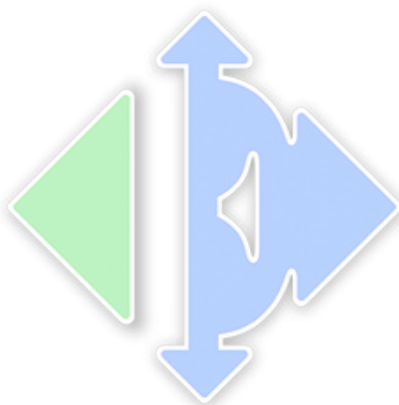
Document reference: 1702250178

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Gjønnnes	9dcc469af75ee3ba2c1d8 dc8f3c323ff290c581f	31.07.2025 19:54:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250178

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

Enebolig Husdalsvegen 35
Husdalsvegen 35
7303 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 14/08/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:283, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Sindre Gjønnnes
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	682 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1960

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
Forutsetninger:	- Boligen er inspisert ved en visuell befaringsdag. - Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen. - Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert. - Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
Oppdragsgiver:	Sindre Gjønnnes
Tilstede under befaringen:	Sindre Gjønnnes
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Tomt ligger i skrått terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen er antatt oppført i 1960 og består av kjeller samt en etasje. Bygningen er fundamentert på støpt grunnmur. Etagenskiller er utført som tre bjelkelag. Veggkonstruksjonene er i bindingsverk, utvendig kledd med stående tre kledning. Vinduer består hovedsakelig av 2-lags isolerglass.

Takkonstruksjonen er et saltak som er tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig fra 1960 med enkelte oppgraderinger, herunder nytt yttertak i 2005 og nytt kjøkken og bad i 2020. Boligen fremstår med normal bruksslitasje for alder, men det er registrert flere forhold med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til fukt i kjeller, råteskader på ytterkledning, eldre vinduer, værslitt takteking og begrenset ventilasjon. Våtrom har manglende dokumentasjon på membranoppbygging. Det anbefales oppfølging av fukt- og dreneringsforhold, utvendig vedlikehold samt tiltak for å sikre forskriftsmessig ventilasjon og fuktsikring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

- Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen.
- Det er ikke fremlagt noen tekniske eller offentlige dokumenter, og det er derfor ikke foretatt dokumentkontroll som del av denne tilstandsvurderingen.
- Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,
- Det er ikke fremlagt originale byggetegninger eller dokumentasjon som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan dermed ikke tas stilling til om dagens planløsning samsvarer med opprinnelig godkjent løsning ved byggets ibruktakelse.
- Manglende dokumentasjon innebærer økt usikkerhet knyttet til opprinnelig utførelse, godkjente tiltak, og eventuelle endringer som er gjort etter byggeåret.
- Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i den dokumentasjonen som måtte følge eiendommen ved salg, herunder salgsoppgave, egenerklæring og eventuelle kommunale saksdokumenter.

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

Kjeller:

Uinnredet bod

1.etg:

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Stue: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Bad: Flis på gulvet. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling.

Trapperom: Panel på vegger og plate i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. MDF panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK

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

GULV:

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

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

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

INNERDØRER

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

- Noen innvendig dør til soverom trenger noe justeringer

TRAPPER:

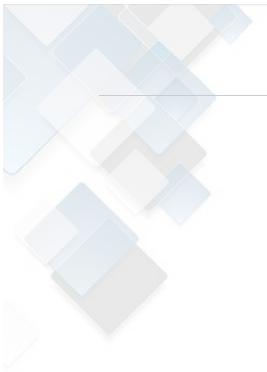
- Trapper utformet etter eldre krav og standard og mangler rekkverk og returgelender

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nytt yttertak i 2005, Nytt kjøkken og bad i 2020



AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	33					33
1. Etasje	76				76	
SUM BYGNING	109				76	33
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Uinnredet bod og krypkjeller

1.etg:

Gang, Stue, Køkken, Bad og tre soverom

BRA-e:

Ingen rom som BRA.e

MERKNADER OM AREAL:**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Det er ingen garasje / uthus:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

14/08/2025

Sveinung Gjønnes

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: Grunnmur er vurdert både utvendig og innvendig. Det er ingen synlige skader på grunnmur som tyder på at drenering eller annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Det er imidlertid store fuktereregistreringer innvendig som kan tyde på at drenering ikke fungerer optimalt. Grunnmur anses å fungere som tiltenkt. Det er ikke registrert vesentlige høydeavvik på etasjeskille, slik at grunnmur virker stabil.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller under deler av bolig.

Merknader: Krypkjellergulv er ikke fuktsikret med fuktsperre, og det er ikke etablert lufterventiler. Krypkjeller har dør fra kjeller. Målinger viser vektprosent 21,5 % i kjellerhimling, noe som overstiger grenseverdien på 20 % og kan indikere fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Det er registrert utilstrekkelig fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. Terreng heller i retning bygningen i stedet for bort fra den, og dette avviker fra anbefalte byggt tekniske prinsipper for fuktsikring. Når terreng ikke leder overflatevann bort fra bygningskroppen, øker det belastningen på grunnmurens ytre fuktsikring og eksisterende dreneringssystem. Det er ikke registrert aktive fuktskader per i dag, men avviket kan på sikt føre til bygningsmessige og økonomiske konsekvenser, eksempelvis innvendig fukt, råte eller behov for utbedring av drenering. Terreng bør helle med minimum 1:50 (ca. 2 cm per meter) ut fra grunnmuren, og helning bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre god avrenning..

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Merknader: Det er registrert noe grønske, råte og svertesopp på vindskier og gesims. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For å inspisere vindskier med råteskade kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ytterkledning er malt uten at løs gammel maling er fjernet eller skrapet bort, noe som medfører at nymalt maling flasser lett av. Tilstrekkelig lufting bak trepanel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep, med hensyn til byggemåte ved oppføring. Det er registrert skade/råte på ytterkledning, spesielt i hjørne på husets fremside mot nord, hvor det også er registrert fuktmerker i kjeller på aktuell plass.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass. Ytterdør fra har ukjent årstall,

Merknader: Vinduer er fra byggeår og vurderes skiftet. Vinduer trenger vedlikehold. Innvendige foringer har fuktmerker som følge av begrenset overflatebehandling. Utvendig omramming er utført uten oppbrett på beslag. Detaljering av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, men denne utførelsen er sårbar for fuktbelastning og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold. Altandør og stort vindu i gavl er skiftet ca. 2007. Ett vindu i kjeller er montert med innsiden ut. Bygningsdelen har nådd over halvparten av normal forventet levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det antas at det er Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper fra byggeåret 1961

Merknader: Skorstein over tak er kledd med beslag. Høyden på pipen ble visuelt vurdert fra bakkeplan, og den ser ut til å ha tilfredsstillende høyde over møne. Det mangler godkjent takstige, da nederste trinn ikke er montert. Det er ingen tilkomst til undertak, da taket er dekket med stålplater. Takrenner og nedløpsrør er i stål, nedløp er ført videre til bakken og har flere skader. Selve takkonstruksjonen kan ikke kontrolleres da det ikke er tilkomst verken fra utside eller innside. Bygningsdelen har nådd over halvparten av normal forventet levetid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1960

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålplater med taksteinsprofil som yttertekking. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå

Merknader: Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for undersøkelse. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet, og det er ikke kjent om det finnes avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet. Pipe og ildsted er derfor ikke vurdert. Høyden til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon av tak krever ekstra sikringstiltak. Taktekking ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan, og det opplyses at taktekking ble skiftet i 2005. Takplatene er værslitte og har rustdannelse. Det er ikke tilgang til lekting og undertak da taket er dekket med stålplater, og undertak ble derfor ikke undersøkt. Takrenner og nedløp er av metall og ført ned til bakkenivå. Det er ikke montert snøfangere, noe som gjør at sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg ikke er ivaretatt. Bygningsdelen har nådd over halvparten av normal forventet levetid.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplate på vegger og mdf panel i himling

Merknader: Det ble registrert forhøyede fuktverdier i plate i dusjnise. Badet har elektrisk avtrekksvifte, men ingen ventil i vindu. Tilluft til rommet skjer via åpning ved terskel.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis på gulv

Merknader: Det er tilstrekkelig fall til sluk. Membran er ikke synlig ved terskel, og det kan derfor ikke dokumenteres tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp dørterskel. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført membran- og flisarbeid.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på om fukt ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da det er registrert fukt i baderomsplate i dusjnisje. Membran er ikke synlig i sluk.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

Merknader: Kjøkkeninnredning antas å være fra ca. 2020. Det er ikke montert aquastopp på vanninstallasjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke registrert forhøyede verdier eller avvik fra referansemålinger på antatt tørre steder. Det er registrert noe knirk i gulvet

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført semetbasert treullplate

Merknader: Kjeller er uinnredet. Måling viser vektprosent på 21,5% i himling, noe som overstiger 20% og kan være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder og fuktige vegger.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

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

Merknader: Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Gulv mot grunn antas å være uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen, da dette ikke var vanlig ved byggeår. Dette kan føre til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. Det er registrert synlig fukt i gulv.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Kjeller er uinnredet, og gulv mot grunn har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Gulv antas å være uten isolasjon og fuksikring mot grunnen, noe som kan føre til at mur og betong trekker til seg fukt. Måling viser vektprosent på 21,5?% i himling, og det er registrert synlig fukt i gulv og vegger. Det er ingen ventiler i vegger eller vinduer, noe som medfører høy luftfuktighet i rommet.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført rørleggerarbeid, og rør-anlegget er kun visuelt besiktet. Lekkasjevann ledes til rom med sluk uten fordelerskap. Stakeluker og lufting er ikke registrert. Det må påregnes at noe sanitærutstyr vil måtte skiftes etter hvert.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

- Varmtvannsbereder fra 2009 er plassert i rom med sluk

Merknader: - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

- Varmtvannstank er ikke lekkasjesikret med aquastop.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

-Varmepumpe fra ca 2009 er montert i stue i 1.

Merknader: -Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

- Fungerte som tiltenkt på befaringsdagen

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: Boligen har naturlig avtrekk med tiluft gjennom spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men ventilasjonen er enklere enn moderne anbefalte løsninger, noe som gjør det vanskeligere å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og tilstrekkelig utskifting av luft.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Skjulte føringer ligger innebygget i vegger og tak og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning.

Merknad: Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde, og det er derfor ikke gitt tilstandsgrad. For nærmere vurdering bør autorisert elektriker kontaktes.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**Lovlighet/Endringer**

Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming, planløsning og bruk av rom er i samsvar med eventuelle tillatelser. Det er heller ikke fremlagt oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligens nåværende tilstand.

Merknad: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til lovlighet og eventuelle avvik fra gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle endringer eller utbygginger bør undersøkes nærmere gjennom byggesaksarkiv eller fagkyndig kontroll.

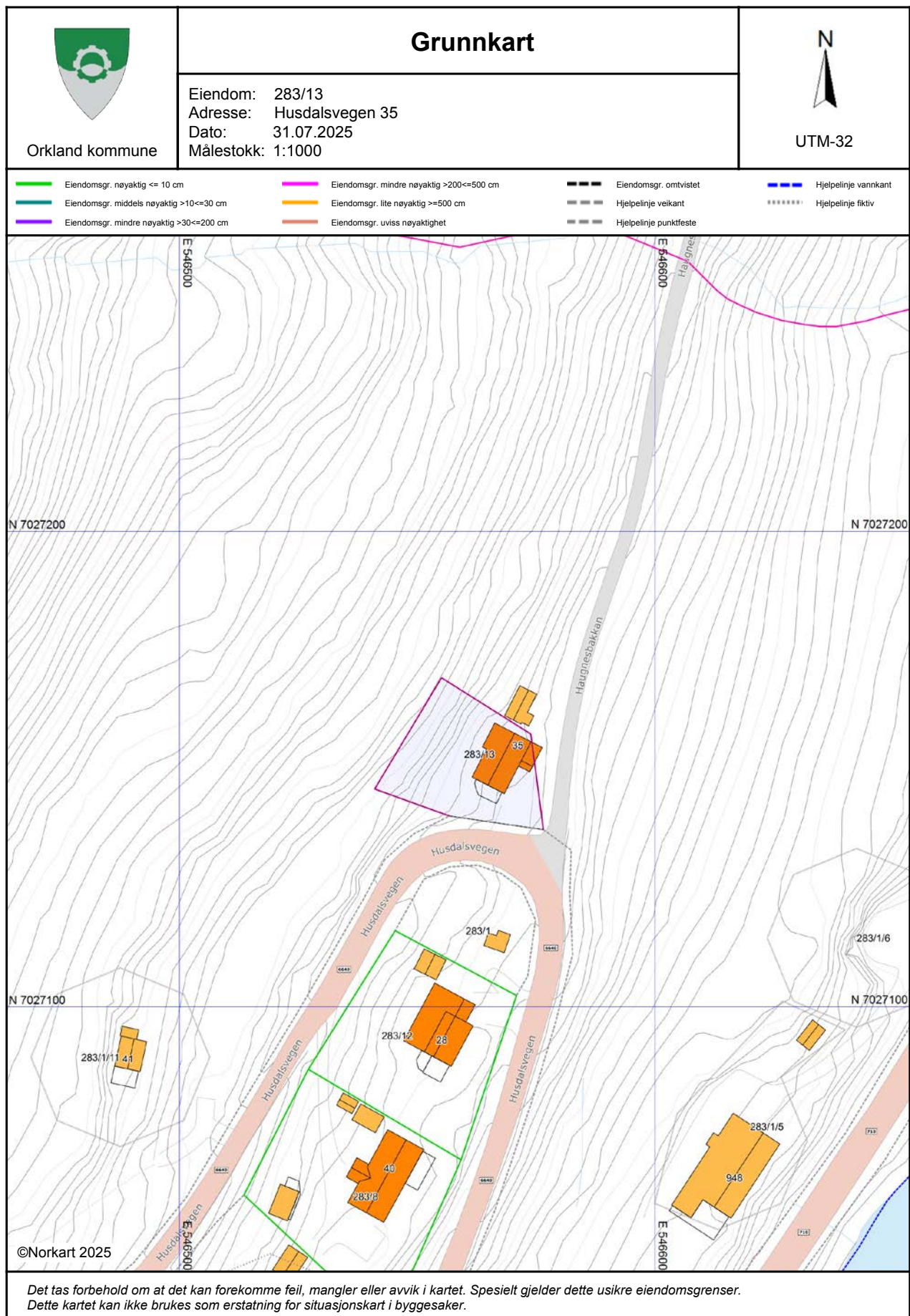
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Begrunnelse: Ingen synlige skader eller deformasjoner, men fuktopptak innvendig indikerer at dreneringsforhold bør følges opp. Risiko: Ved mangelfull drenering kan fukt belaste grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Konsekvens: Potensielt behov for tiltak som forbedret drenering eller overvåkning av fuktnivå for å forebygge skader. Anbefalt tiltak: Følge opp med videre vurdering av drenering og fuktnivå, og eventuelt utbedre drenering dersom fuktproblemene vedvarer.
1.2	Krypekjeller
	Begrunnelse: Manglende fuktsikring og ventilasjon øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen, men skade er ikke dokumentert utover forhøyet fuktmåling. Risiko: Vedvarende fuktighet kan føre til råte i bjelkelag og isolasjon, samt mugg- og soppdannelse. Konsekvens: Potensielt behov for kostbare utbedringer og skadeforebyggende tiltak dersom fuktproblemene utvikler seg. Anbefalt tiltak: Etablere fuktsperre og ventilasjon, samt følge opp fuktnivå over tid. Eventuell inspeksjon av bjelkelag anbefales dersom fuktverdiene øker.
1.3	Terrengforhold
	Begrunnelse: Avvik fra anbefalt terrengfall gir økt risiko for fremtidige fuktskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Risiko: Forhøyet belastning på grunnmur og drenering kan føre til vanninntrengning i konstruksjoner under terreng, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Konsekvens: Potensielle bygningsmessige og økonomiske konsekvenser, inkludert innvendig fukt, råte og behov for utbedring av drenering. Anbefalt tiltak: Etablere terrengfall med minimum 1:50 bort fra grunnmur over en avstand på minst 3 meter for å sikre tilfredsstillende avrenning.
2.1	Yttervegger
	Begrunnelse: Skade og tegn på fuktighet i ytterkledning og vindskier gir moderat risiko for videre forringelse, men konstruksjonen er ikke fullt innsisert uten destruktive inngrep. Risiko: Råte og sopp kan utvikle seg videre og spre seg til underliggende konstruksjon dersom tiltak ikke gjennomføres. Konsekvens: Potensielt behov for utskifting av kledning og vindskier, samt reparasjon av eventuell underliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Skifte skadet kledning og vindskier, vurdere inspeksjon av underliggende konstruksjon ved behov, og sikre korrekt behandling og lufting ved montering av ny kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Begrunnelse: Vinduer viser tegn på aldring og vedlikeholdsbehov, med enkelte konstruksjonsdetaljer som gir økt risiko for fuktbelastning. Risiko: Fortsatt eksponering for fukt kan redusere levetid på vinduer og underliggende konstruksjon. Konsekvens: Potensielt behov for utskifting eller reparasjon av vinduer og tilhørende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Planlegge vedlikehold og vurdering av utskifting, samt sikre korrekt tetting og behandling av vinduer og beslag for å redusere fuktrisiko.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Begrunnelse: Manglende tilgang til undertak og skader på takrenner gir moderat risiko for fuktproblematikk og slitasje over tid. Risiko: Mulig vanninntrengning, lekkasje og skade på takkonstruksjon og underliggende konstruksjoner ved kraftig nedbør. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring eller utskifting av takrenner, beslag, takstige og deler av takkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Jevnlig vedlikehold og kontroll av takrenner og beslag, vurdering av takstige og eventuelt nærmere inspeksjon av takkonstruksjon ved tilgjengelighet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Begrunnelse: Værslitasje, rustdannelse og manglende snøfangere gir moderat risiko for skade, samtidig som undertak og skorstein ikke er innsisert. Risiko: Mulig vannlekkasje, skade på takkonstruksjon og konstruksjoner under tak, samt fare for snø- og isfall. Konsekvens: Potensielt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av takdekke, takrenner, beslag og eventuelt snøfangere. Anbefalt tiltak: Følge opp taktekking, renner og beslag, vurdere sikkerhetstiltak mot snø og is, og gjennomføre inspeksjon av undertak og pipe når mulig.

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Moderat avvik i fuktforhold kombinert med begrenset ventilasjon gir økt risiko for utvikling av fuktskader over tid. Risiko: Mulig fuktopphopning i konstruksjon og overflater, som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på bygningsmaterialer. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring av ventilasjon og kontroll/utbedring av fuktsikring i dusjnise. Anbefalt tiltak: Følge opp ventilasjon, vurdere supplerende fuktmålinger og eventuelt utbedre tetting og ventilasjon i rommet..
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Begrunnelse: Manglende synlig membran ved terskel og fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tett og funksjonell våtromskonstruksjon. Risiko: Potensiell vanninntrengning under flis og membran kan føre til skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Omfattende og kostbare utbedringer kan bli nødvendige ved skadeoppdagelse. Anbefalt tiltak: Dokumentasjon bør fremskaffes, og tilstand på membran bør kontrolleres. Vurder supplerende tiltak som fuktsøk eller åpning av konstruksjon for inspeksjon ved mistanke om skade.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Begrensninger i undersøkelsesmetode og manglende synlig membran øker usikkerheten knyttet til våtrommets tetthet og fuktstatus. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg uoppdaget, med risiko for skader på konstruksjoner og helseplager. Konsekvens: Potensielt kostbare reparasjoner og behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av skader. Anbefalt tiltak: Vurder supplerende undersøkelser som fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner, og eventuelt åpning for inspeksjon av membran og underliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Begrunnelse: Fravær av aquastopp anses å gi økt risiko for vannskade ved lekkasje fra vannførende tilkoblinger. Byggteknisk forskrift (TEK17 § 15-5) krever at vanntilkoblinger uten avløp til sluk eller overløp skal sikres med automatisk lekkasjestopper. For kjøkken montert i eller etter 2017 er slik sikring påbudt. Risiko: Uoppdaget lekkasje kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Potensielt kostbare reparasjoner og utskifting av bygningsdeler, samt mulig risiko for sekundærskader som muggvekst. Anbefalt tiltak: Montere aquastoppventil i samsvar med gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for skjulte vannlekkasjer.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Begrunnelse: Forhøyede fuktverdier og synlige fuktmerker indikerer moderat risiko for fuktskader. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg videre, med mulig påvirkning på konstruksjon, innemiljø og helse. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring og videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken. Anbefalt tiltak: Kontrollere fuktkilder, forbedre drenering og ventilasjon, samt følge opp med supplerende fuktmålinger og eventuell utbedring av konstruksjoner.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Begrunnelse: Manglende fuktsikring og synlige fuktmerker gir moderat risiko for fuktskader i gulvkonstruksjonen. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg videre og påvirke byggets konstruksjon og innemiljø. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring av fuktsikring og gulvkonstruksjon. Anbefalt tiltak: Følge opp med fuktmålinger, vurdere tiltak for drenering, fuktsikring og eventuelt rehabilitering av gulv mot grunn.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Begrunnelse: Manglende fuktsikring, forhøyede fuktverdier og synlig fukt kombinert med dårlig ventilasjon gir moderat risiko for fuktskader i kjellerkonstruksjonen. Risiko: Skjulte fuktskader kan utvikle seg videre, med risiko for konstruksjonsskader, muggdannelse og helseplager. Konsekvens: Potensielt behov for utbedring av fuktsikring, ventilasjon og skadde konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Følge opp med supplerende fuktmålinger, etablere ventilasjon i kjeller, vurdere tiltak for drenering og fuktsikring, samt eventuelt rehabilitering av gulv og vegger der fuktbelastning er påvist.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	TG: 2 Begrunnelse: Manglende dokumentasjon, begrenset inspeksjon og alder på anlegget gir moderat usikkerhet knyttet til funksjon og risiko for skjulte feil. Risiko: Skjulte lekkasjer kan oppstå, som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og som kan medføre fuktskader og behov for destruktive tiltak for utbedring. Konsekvens: Potensielt behov for utskifting av sanitærutstyr, reparasjon av rør eller større inngrep for å rette opp lekkasjer. Anbefalt tiltak: Vurdere faglig uttalelse fra rørlegger og planlegge supplerende inspeksjon eller utskifting av eldre utstyr.
10.5	Ventilasjon Begrunnelse: Ventilasjonssystemet oppfyller ikke dagens anbefalte krav, og luftutvekslingen kan være utilstrekkelig. Risiko: Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for mugg og inneklimateproblemer. Konsekvens: Kan medføre helseplager, reduksjon i levetid på bygningsmaterialer og behov for utbedring av ventilasjon. Anbefalt tiltak: Vurdere oppgradering av ventilasjonssystemet for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og utskifting av luft i boligen.



Nabolagsprofil

Husdalsvegen 35

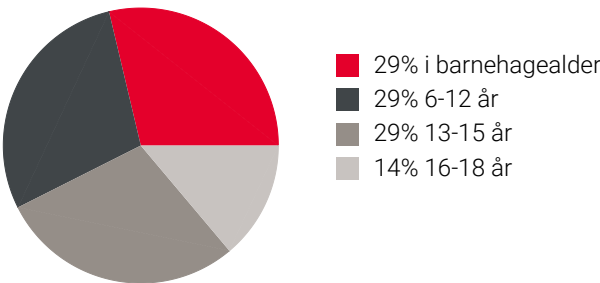
Offentlig transport

Ofstad Linje 421	5 min 0.5 km
Trondheim Værnes	1 t 10 min
Ørland lufthavn	1 t 48 min

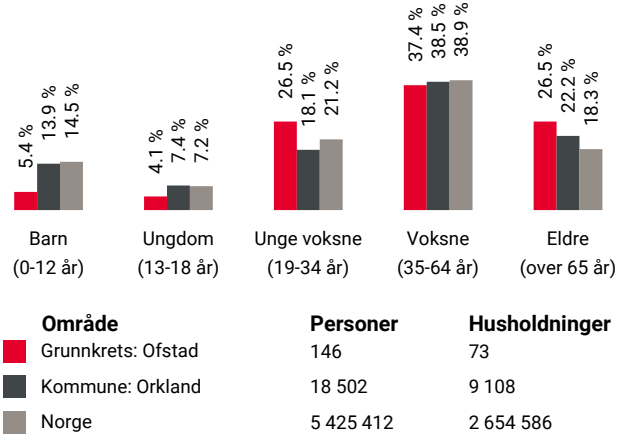
Skoler

Gjølme skole (1-7 kl.) 113 elever, 8 klasser	8 min 9.3 km
Evjen skole (1-7 kl.) 156 elever, 12 klasser	13 min 13.2 km
Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	14 min 13 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	14 min 12.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	14 min 13.8 km
Meldal videregående skole 300 elever	33 min 35.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

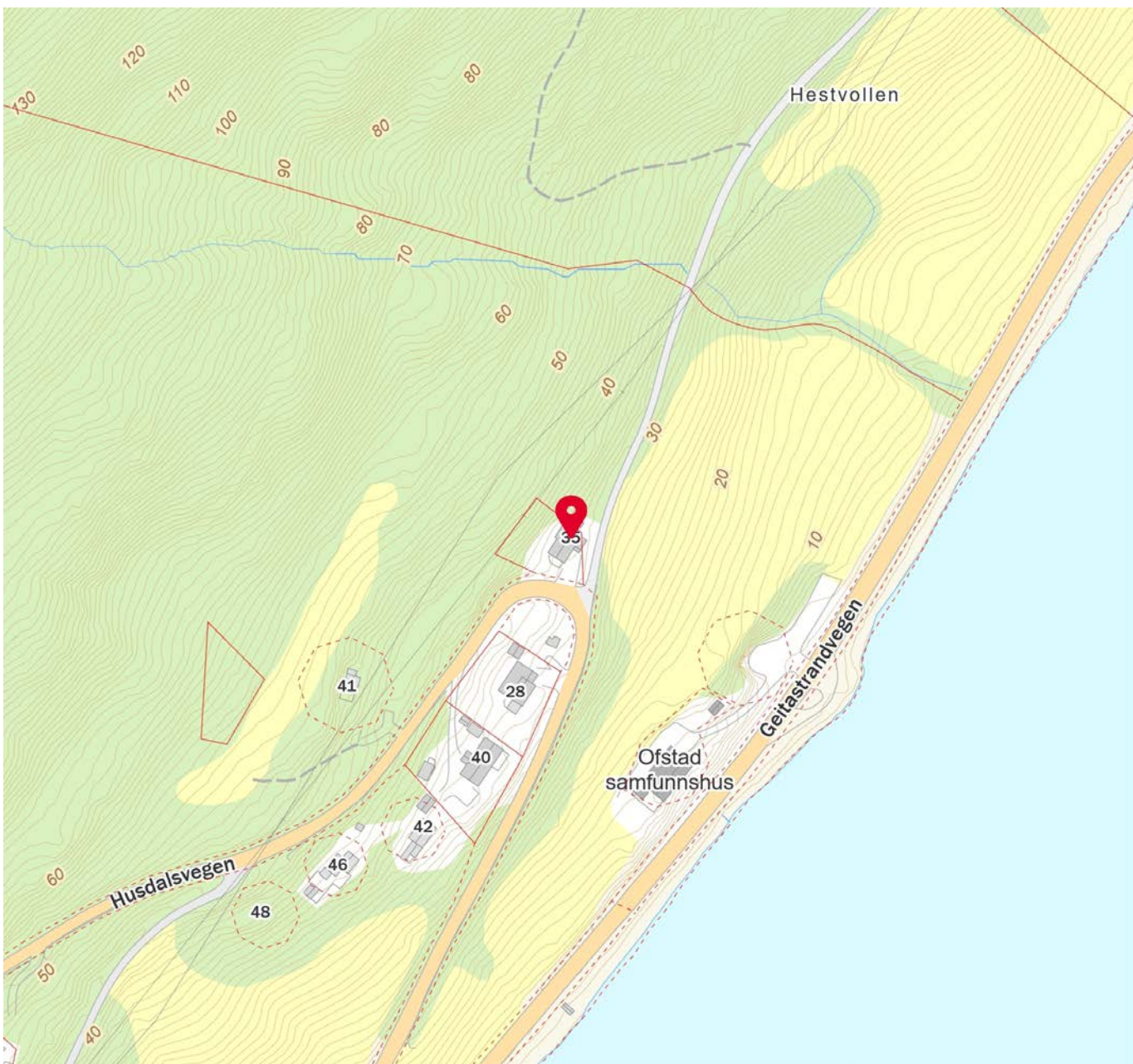
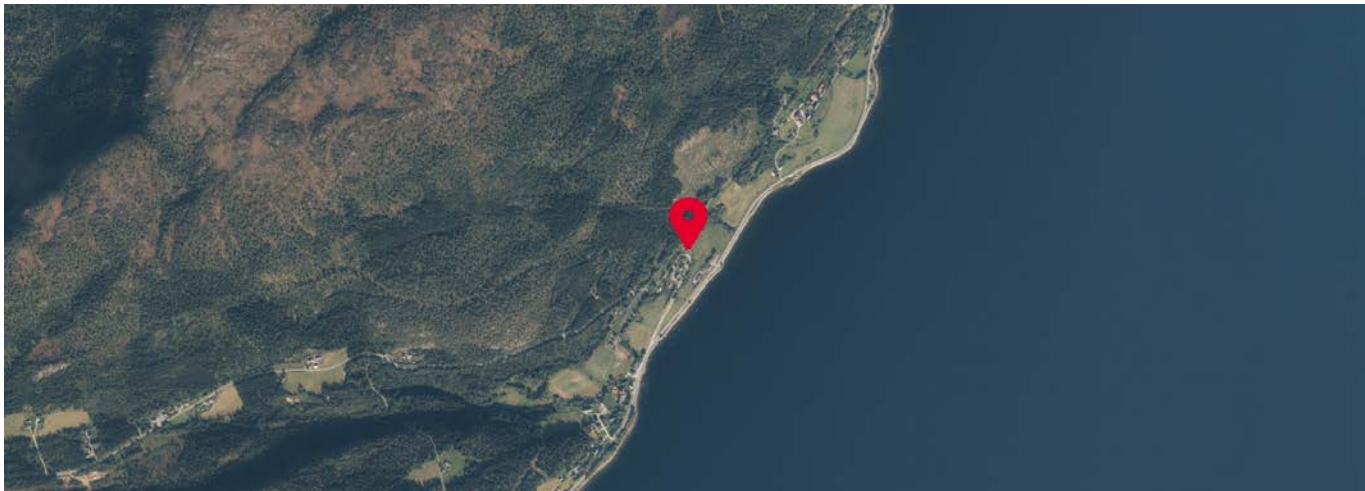
Gjølme barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 9.3 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	13 min 13.3 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 13.9 km

Dagligvare

Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	10 min 11.9 km
Rema 1000 Oti Senteret	11 min

Sport

Geitastrand grasbane Fotball	4 min 4.6 km
Gjølme skole gymsal Aktivitetshall	6 min 6.5 km
Fitnesspoint Orkanger	12 min
Max-gym Orkanger	13 min



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Husdalsvegen 35
7303 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegar Tryggvason Sommerschild

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre