

**aktiv.**

Utnesveien 222, 7316 LENSVIK

**Landlig og fin enebolig med solrik beliggenhet. Romslig tomt. Nyere dobbelgarasje og enkelgarasje.**



Eiendomsmegler

## Magnus Rostad

**Mobil** 414 59 805

**E-post** magnus.rostad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 090 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 143 640,-  
**Selger:** Morten Kvakland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 195/279 kvm  
**Tomtstr.:** 1075 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 800, bnr. 54  
**Oppdragsnr.:** 1702260033

# Velkommen til Utnesveien 222!

Velkommen til Utnesveien 222 - en innholdsrik enebolig med landlig beliggenhet bare 5 minutter fra Lensvik sentrum.

Av boligens kvaliteter kan vi blant annet nevne:

- Ny taktekkning og nedløp fra 2019
- Nytt bad fra 2015, samt vannrør fra inntak/stoppkran og inn ble skiftet i 2015 i forbindelse med renovering av bad.
- Ny varmtvannsbereder fra 2015
- Fint kjøkken med god skap- og benkeplass.
- Tre gode soverom.
- Stor solrik terrasse.
- Enkelgarasje og nyere dobbelgarasje.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	36
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	60
Kommunal info .....	68
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	82

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 195 kvm

BRA - e: 84 kvm

BRA totalt: 279 kvm

TBA: 25 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 kvm Vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Vindfang, entré, trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

BRA-e: 38 kvm Bod, garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1075 kvm

### Tomtebeskrivelse

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

**Beliggenhet**

Landlig og rolig beliggenhet i Sterten ca 5 minutter fra sentrum av Lensvik, hvor man finner blant annet butikk, bensinstasjon, skole, barnehage og hurtigbåt til Trondheim som tar ca 25 minutter.

**Adkomst**

Kjør forbi Lensvik sentrum og fortsett på hovedveien. Ta av mot Sterten, og følg veien mot sterthen ca 2 km fra veikrysset. Boligen kommer på venstre hånd. Det ligger en gul bolig foran denne boligen og begge skal synes godt fra veien.

**Skolekrets**

Lensvik barne- og ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelser samt hurtigbåt.

**Bygningssakkyndig**

Gjøannes Bygg AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av takstmann Sveinung Gjøannes:

Taktekking: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

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

Takkonstruksjon/Loft: Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på befaringdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt.

Tilstanden på utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke vurdert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører til kjeller: Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Dobbelgarasje: Uisolert, vegger har bindingsverk med stående kledning. Støpt gulv og saltak med stålplate som takbelegg. Leddport med motor.

Enkel garasje med en bod: Sperretak med stålplate. Enkel vippeport.

### **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?: 2015

Firmanavn: Brevik Bygg/Kvatro VVS AS/Elpro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Var opprinnelig separat bad og toalett vegg i vegg. Her ble alt revet ut og bygd opp til et

litt større kombinert bad/toalett (samt en bit av entré ble innlemmet i areal).

Våtromsplater på vegger, flis på

gulv, malt furupanel i tak. Varmekabler og øvrig el. inst. nytt. Skiftet ut gamle kobberør

til nytt rør-i-rør system,

tok da også med røropplegg til kjøkkenet (alt samlet i nytt fordelingsskap).

Varmtvannsbereder ble også

utskiftet i samme slengen. Nytt dusjkabinett og toalett.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsinnredning inkl. servant /blandeatteri.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran med sikkerhetsduk, slukmansjett.

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

Ja

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

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Garasjeport tetter ikke tilstrekkelig mot gulvflate, så regnvann kommer inn over tid.

Har vært i kontakt med portleverandør om å anskaffe ny og tykkere pakning på

portblad, men har ikke kommet i

mål med dette enda.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Brevik Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ett vindu ble kledd igjen i forbindelse med renovering av bad, og ett ble utskiftet.

Verandadør ble utskiftet samme år.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Brevik Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak (Isola Powertekk), renner/nedløp, pipehatt og vindskier.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør.

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?

Ja

Alle vinduer sett bort fra det på baderom er fra byggeår. 3-4 av de er punkterte, samt ett er preget av kondens (hovedsoverom).

Ett vindu på kjøkkenet mangler 1 låsetapp.

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

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?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Igland Garasjen AS/Lensvik Pukkverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av ny garasje.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny terrasse.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Drenering skiftet av forhenværende eier.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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?: 2015

Firmanavn: Kvatro VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet tidligere, i forb. med renovering av badrom.

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Defekt avtrekksvifte på bad.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut avtrekksvifte.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Vedovn ble skiftet ut av forhenværende eier.

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?: 2015

Firmanavn: Orkla Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmemefolie i yttergang.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Caverion AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av mangellapp etter el-tilsyn.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye utelys, utført av pensjonert elektriker.

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

Ja

Varsel om mulig vedtak – utskifting til nytt avløpsanlegg

"Orkland kommune varsler at vi vurderer å pålegge deg å etablere nytt avløpsanlegg på eiendommen din.

Dersom pålegg blir gitt vil gjeldende utslippstillatelse bli trukket tilbake, og du vil få en frist til å etablere et nytt

avløpsanlegg. Frist til å etablere et nytt avløpsanlegg vil være 01.10.2026.

Bakgrunnen er at kommunen, etter gjennomgang av tilgjengelige opplysninger, vurderer at renseeffekten på

avløpsanlegget ikke lenger renser tilfredsstillende etter kravene i forurensningsregelverket."

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

Ja

Mangler ferdigattest på garasje, er på saken i skrivende stund.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Som nevnt tidligere:

Garasjeport tetter ikke tilstrekkelig mot gulvflate, så regnvann kommer inn over tid.

Har vært i kontakt med portleverandør om å anskaffe ny og tykkere pakning på portblad, men har ikke kommet i

mål med dette enda.

## **Innhold**

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue, 3 soverom, trapperom og bod.  
Kjeller: Vaskerom og boder.

Det står også en enkelgarasje og en dobbelgarasje på eiendommen.

## **Standard**

Innvendig er det gulv av laminat, flis på gulv bad, veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater og mdf-panel i himling bad.

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

Forhold som har fått TG2:

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført som lukket konstruksjon og er derfor ikke inspisert innvendig. Utvendig trekledning er observert å ha passert over halvparten av forventet levetid og fremstår i en naturlig aldringsfase, sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet lukket utførelse. Utvendig kledning viser normal slitasje og aldersrelatert svekkelse etter lengre brukstid.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Skjulte skader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes, herunder fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning av materialer. Videre aldring av kledning kan medføre redusert beskyttelse mot vær og vind.

Konsekvens:

Manglende innsikt i konstruksjonen gir usikkerhet knyttet til tilstand. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til økt fare for fuktskader og behov for mer omfattende tiltak over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendig kledning. Ved fremtidige tiltak bør det vurderes nærmere undersøkelse av veggkonstruksjonen der dette er praktisk mulig.

### Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert enkelte glassruter med punktering og/eller sprekker. Videre er det observert slitasje på vinduskarmer, herunder sprekker i trevirket. Vinduer fremstår som eldre og er fra byggeår.

Punkterte og sprukne glassruter medfører redusert isolasjonsevne og funksjon. Slitte karmer med sprekkeformasjoner indikerer aldersrelatert svekkelse av materialer. Enkelte vinduer vurderes til tg 3 og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Risiko: Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.

Konsekvens: Dette kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.

Dører til kjeller

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, noe som medfører at kald trekk oppstår. Utetthet i overgang mellom dørblad og karm indikerer redusert tetthet og funksjon. Forholdet kan skyldes slitasje, justeringsbehov eller deformasjon over tid.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Utetthet kan gi luftlekkasjer og kald trekk inn i bygningen.

Konsekvens:

Redusert komfort og økt varmetap, samt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dør og kontroll/utskifting av tetningslister for å sikre tett funksjon.

Utvendige trapper

Utvendig tapp mangler rekkverk Manglende rekkverk medfører at trappen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet ved ferdsel. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalte sikkerhetsnivåer.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker, spesielt ved bruk under glatte eller våte forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade og representerer et sikkerhetsavvik som kjøper må være kjent med.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk i henhold til gjeldende krav for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Det er opplyst/antatt at drenering er

skiftet, men det kan ikke verifiseres om de påviste fuktforholdene er fra før eller etter utført tiltak. Påviste tegn til fuktgjennomtrenging indikerer redusert fuktsikringsevne. Manglende verifisering av når forholdet har oppstått i relasjon til eventuell dreneringsutskifting medfører økt usikkerhet i vurderingen.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Risiko: Det foreligger risiko for fortsatt eller tilbakevendende fuktinntrenging, samt at eventuell utført drenering ikke har tilstrekkelig effekt. Dette kan medføre videre skadeutvikling i konstruksjonen.

Konsekvens:

Usikkerhet rundt årsak og tidspunkt for fuktforholdet kan medføre uforutsette kostnader for kjøper. Forholdet representerer et avvik som må vurderes nærmere.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsakssammenheng og funksjon av drenering, herunder kontroll av utførelse, fallforhold og eventuell behov for supplerende tiltak.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Bratt trappeløp kombinert med manglende rekkverk og returgelender medfører vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og anbefalte løsninger. Forholdet vurderes å ha betydelig personsikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger høy risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved bæring av gjenstander eller ved redusert sikt og glatte forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade og anses som et vesentlig avvik som kjøper må være særlig oppmerksom på.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av rekkverk og returgelender i henhold til gjeldende krav. Videre bør det vurderes om trappeløsningen tilfredsstiller krav til sikker bruk, eventuelt behov for ombygging.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er hulrom under to fliser ved dør.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk gir generelt mindre forutsigbar luftutskifting enn moderne balanserte ventilasjonsløsninger. Over tid kan dette medføre redusert inneklime, særlig ved høy fuktbelastning eller mangelfull bruk av ventiler og avtrekk. Forholdet gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

### Fuktsikring og drenering

Manglende toppliste medfører at avslutningen av knotteplasten ikke er utført i henhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er risiko for at vann, smuss og finstoff kan trenge inn bak knotteplasten, noe som kan redusere dreneringens effekt og bidra til fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på dreneringssystemet, samt økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av korrekt toppliste for å sikre tett og forskriftsmessig avslutning av knotteplasten.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ledningene har oppnådd en alder hvor vesentlig del av forventet levetid er brukt opp.

Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og funksjonssvikt over tid. Utvendige vann og avløp er nedgravet og ikke tilgjengelig for vurdering.

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

Det foreligger risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert kapasitet i avløpssystemet, samt brudd eller svekkelser i vannledninger.

Konsekvens:

Svikt i ledningssystemet kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare utbedringer. Forholdet anses som påregnelig ut fra alder, men innebærer fremtidig vedlikeholds- og utskiftningsbehov for kjøper.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon og tilstand. Utskifting må påregnes på sikt basert på alder og utvikling.

#### Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

#### Forhold som har fått TG3:

##### Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med behov for oppgradering for å tilfredsstillere dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet ved normal bruk.

##### Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger høy risiko for fuktgjennomtrenging til tilstøtende konstruksjoner, med fare for skjulte skader som råte og muggsopp.

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelige skader og økonomiske konsekvenser ved fortsatt bruk uten tiltak. Dette anses som et vesentlig avvik kjøper må påregne å utbedre.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende håndløper og rekkverk innebærer at trappen ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet.

##### Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

##### Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved nedsatt balanse, bæring av gjenstander eller glatte forhold.

##### Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskaade og representerer et sikkerhetsavvik som kjøper må være kjent med.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper på vegg samt etablering av rekkverk for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og lukke avviket.

### **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. Løftebukk og arbeidsbenk i garasje medfølger ikke handelen.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I dobbelgarasje og på egen tomt.

### **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 tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Det er også installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

### **Energimerke**

E

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 090 000

### Omkostninger kjøper

2 090 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

53 640 (Omkostninger totalt)

70 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 143 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 160 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 163 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 7 943 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 7943,- pr. år.

Videre betales det avgift til ReMidt:

Årlig avgift renovasjon p.t. kr 5912,50,-

Årlig avgift slam p.t. kr 2833,75,-

Beløp fordeles over fire terminer. Det tas forbehold om endringer i gebyr.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 463 437 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 853 746 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 800, bruksnummer 54 i Orkland kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Orkland kommune varsler om at de vurderer å pålegge etablering av nytt avløspanlegg på eiendommen. Dersom pålegg blir gitt vil gjeldende utslippstillatelse bli trukket tilbake, og det vil settes en frist til å etablere et nytt avløspanlegg. Frist til å etablere et nytt avløspanlegg vil være 01.10.2026.

Bakgrunnen for dette er at kommunen, etter gjennomgang av tilgjengelige opplysninger, vurderer at renseeffekten på avløspanlegget ikke lenger renser tilfredsstillende etter kravene i forurensingsregelverket.

Ta kontakt med megler for ytterligere opplysninger vedrørende dette.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5059/800/54:

09.03.2026 - Dokumentnr: 264926 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

21.06.2007 - Dokumentnr: 499051 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:800 Bnr:52

01.01.2018 - Dokumentnr: 8938 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1622 Gnr:100 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 299278 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5016 Gnr:100 Bnr:54

21.06.2007 - Dokumentnr: 499584 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:800 Bnr:5

21.06.2007 - Dokumentnr: 499584 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:800 Bnr:52  
Bestemmelse om vannledning

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 24.04.1975.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse stemmer ikke med dagens bruk på følgende punkter: Inntrekk vindfang er flyttet ut. Toalettrom ble revet da bad ble utvidet.

### **Vei, vann og avløp**

Privat adkomst over naboeiendommen. Det er tinglyst adkomstrett.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Eiendommen har privat avløp via septiktank.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 og ligger i et område avsatt til LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Kopi av planer m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

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 deknings salg 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 salgsoppgraden 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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 990,- og visninger kr 2 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på avtalt vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Magnus Rostad  
Eiendomsmegler  
[magnus.rostad@aktiv.no](mailto:magnus.rostad@aktiv.no)  
Tlf: 414 59 805

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

15.04.2026





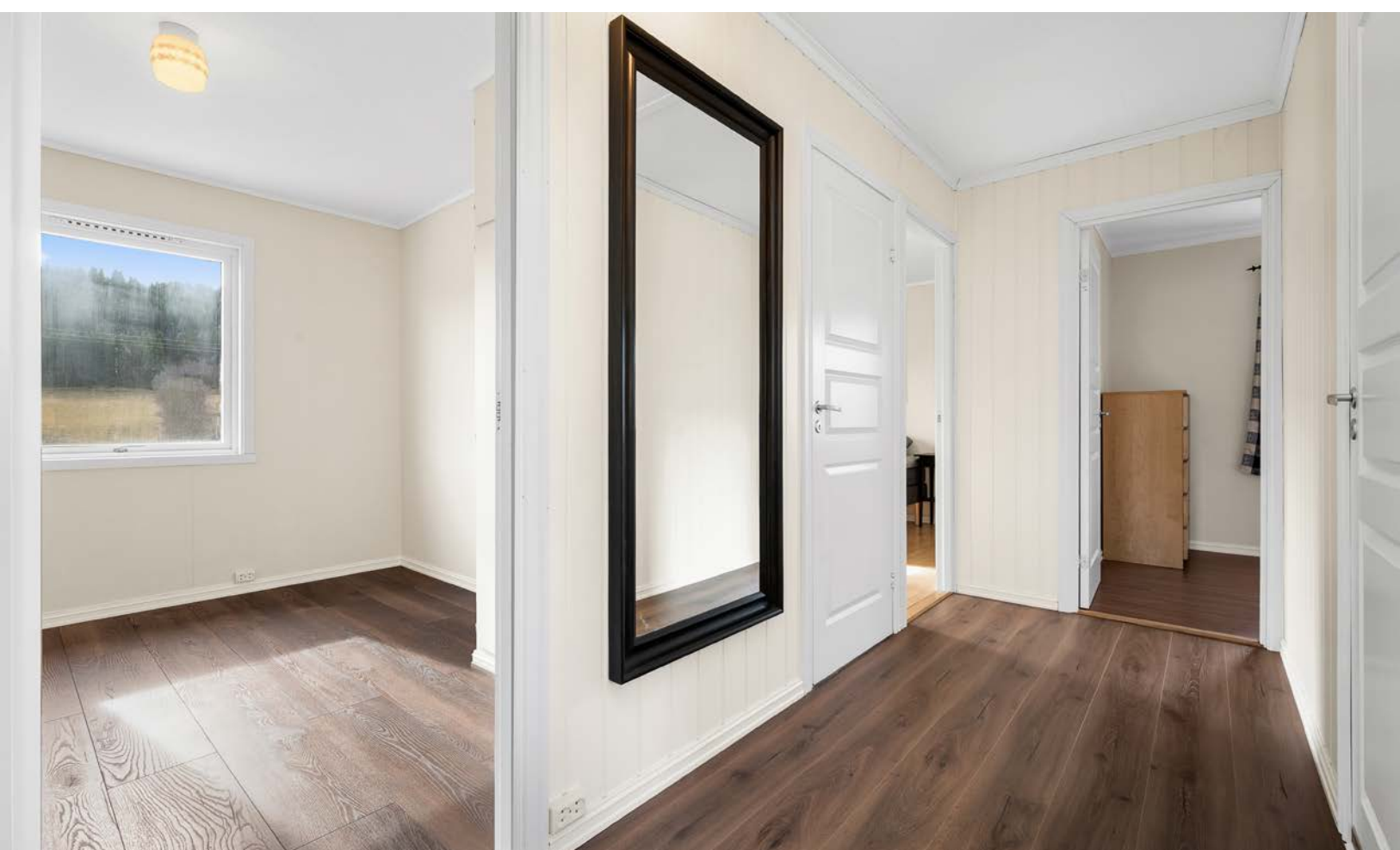






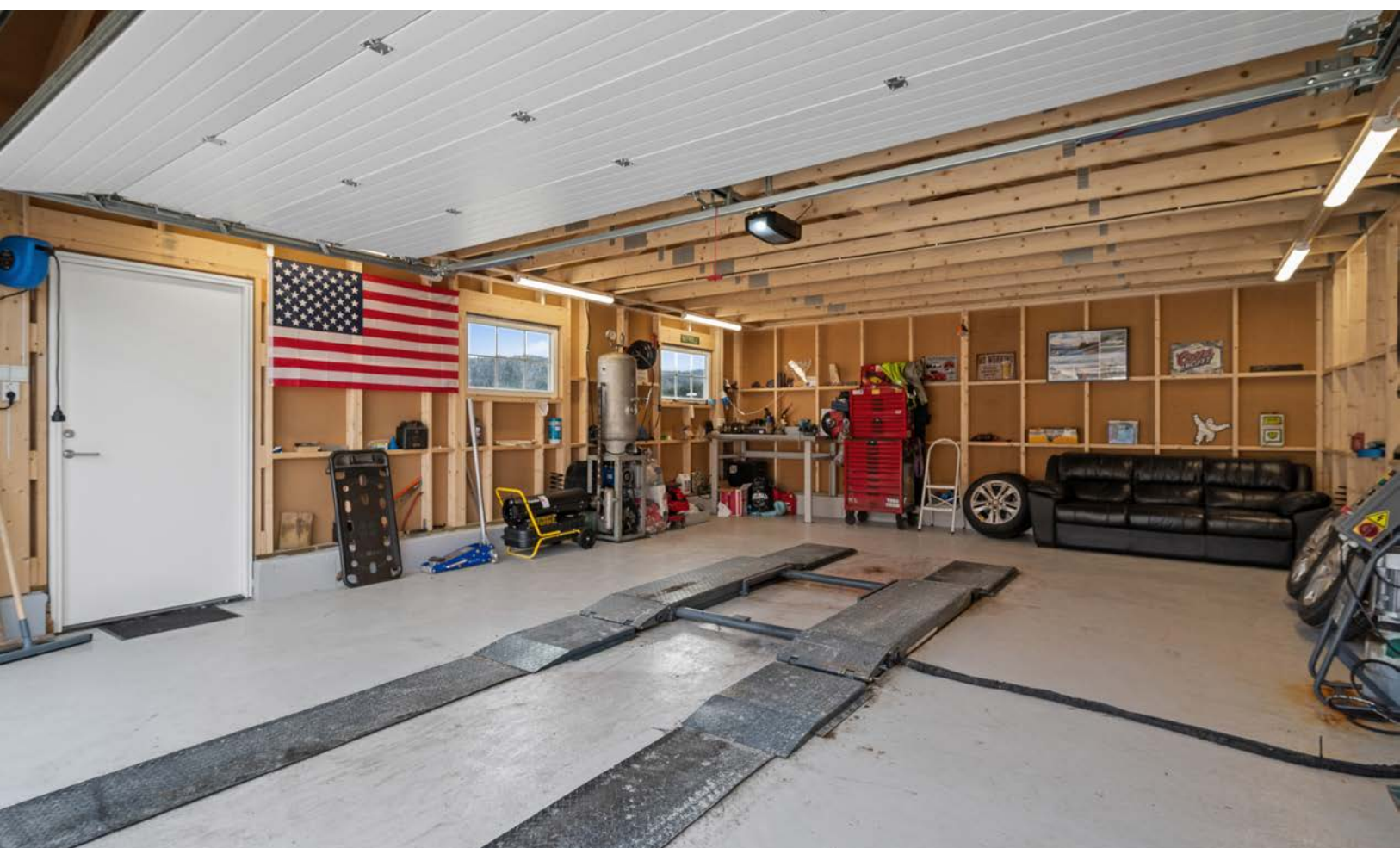










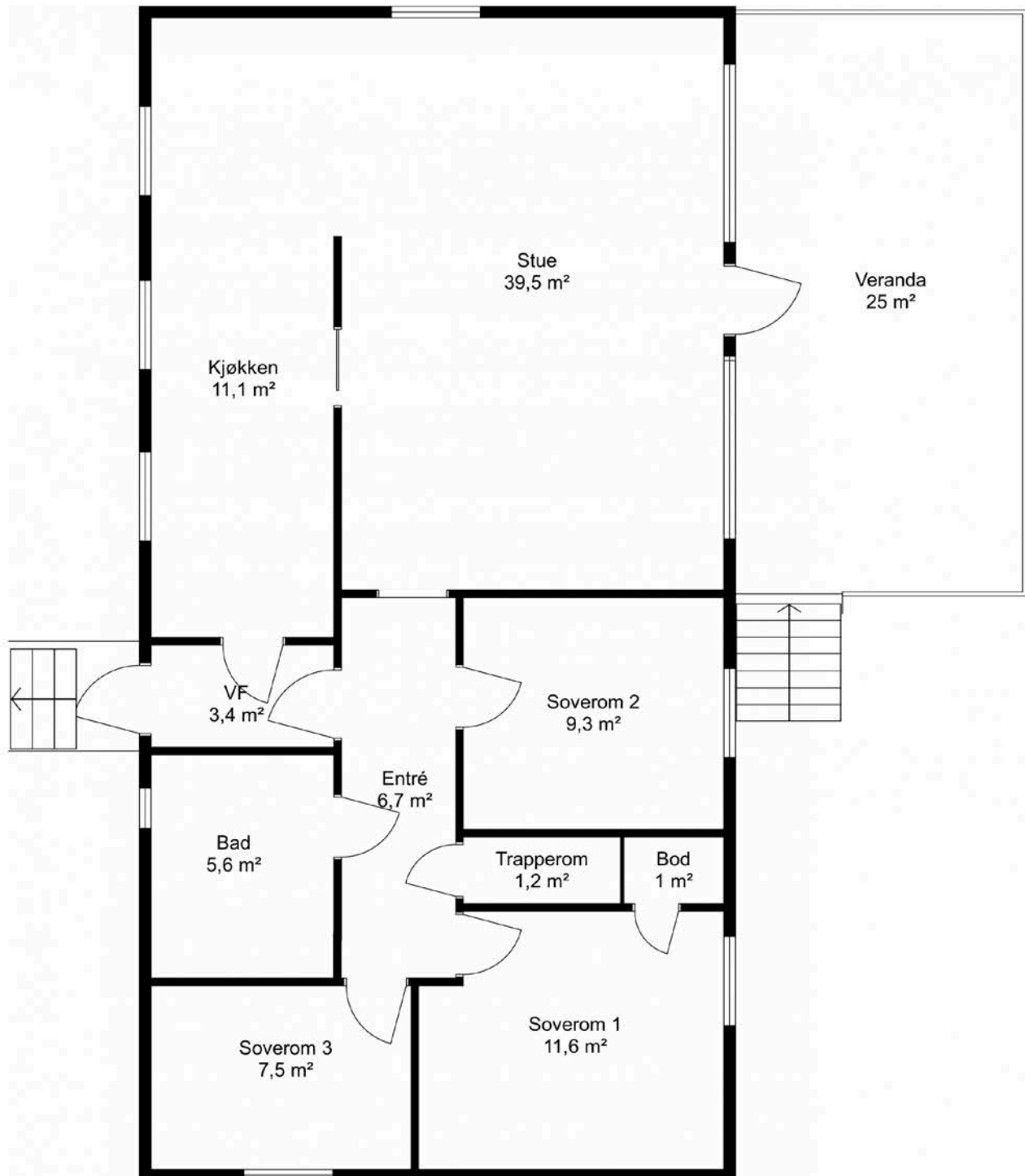




# Vedlegg

# Utnesveien 222

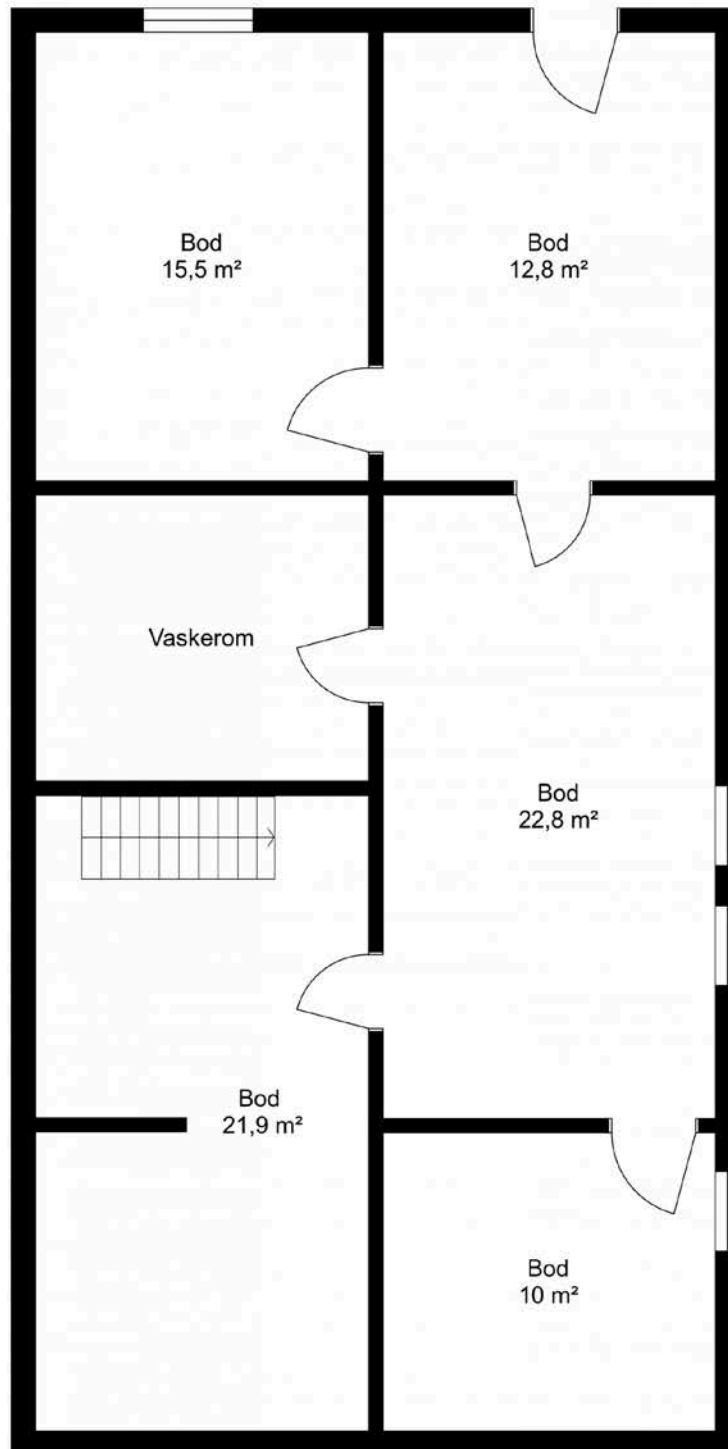
## 1. Etasje



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

# Utnesveien 222

## Kjeller



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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Utnesveien 222 , 7316 LENSVIK

 ORKLAND kommune

 gnr. 800, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1024

Referansenummer: OH1376

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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.

# Gjøannes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



# 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 fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggeår (1975), med flere oppgraderinger utført over tid. Det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner med redusert restlevetid.

Det er registrert enkelte avvik, herunder behov for oppfølging av drenering/fuktforhold, utskifting/vedlikehold av vinduer samt oppgradering av vaskerom i kjeller. I tillegg er det enkelte forhold knyttet til sikkerhet som bør utbedres.

Boligen vurderes samlet å ha en normal tilstand ut fra alder, men med påregnelige oppgraderinger for å oppnå dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløp av metall  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt.  
Tilstanden på utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke vurdert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.  
Ingen unormale retningsavvik registreres.  
Trapp fra veranda

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel i himling bad  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.  
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Boligen har tretrapp.  
Innvendig har boligen lette fyllingsdører fra 2015 med 3 speil i 1.etasje. Slette dører fra byggeår i kjeller  
Kjellerdører bør vurderes om de skal skiftes

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.  
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 25 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Bilder fra boligeier som dokumentasjon  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kun synlige rør er besikket Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Kun synlige rør er besikket  
Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besikket  
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet  
Luft er installert varmepumpe på kjøkken  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2012. Det er registrert manglende fagmessig utførelse av topplast på knotteplast. , noe som kan redusere systemets funksjon over tid. Selv om dreneringen er av relativt nyere dato, representerer utførelsesavviket en svakhet  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Terrengforhold er svakt hellende fra grunnmur  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Rør-anlegget er ikke synlig for besiktelse  
For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.  
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1975.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er så endringer som inntrekk Vf er flyttet ut. Toalettrom ble revet da bad ble utvidet

### Garasje

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

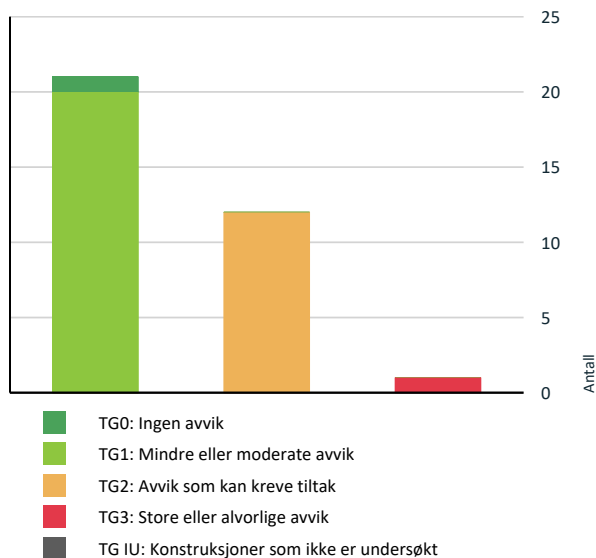
### Garasje m/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje er fra byggeåret på boligen 1975. Årstallet er usikkert

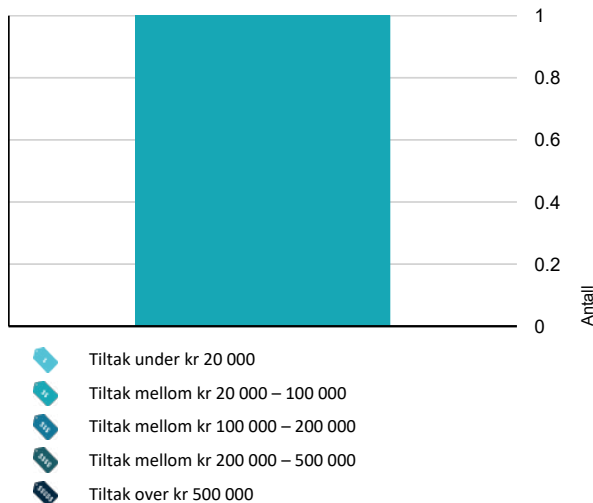
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører til kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen er oppført som lukket konstruksjon og er derfor ikke inspisert innvendig. Utvendig trekledning er observert å ha passert over halvparten av forventet levetid og fremstår i en naturlig aldriingsfase, sett i forhold til bygningens alder.

Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet lukket utførelse. Utvendig kledning viser normal slitasje og aldersrelatert svekkelse etter lengre brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Risiko:

Skjulte skader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes, herunder fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning av materialer. Videre aldring av kledning kan medføre redusert beskyttelse mot vær og vind.

#### Konsekvens:

Manglende innsikt i konstruksjonen gir usikkerhet knyttet til tilstand. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til økt fare for fuktskader og behov for mer omfattende tiltak over tid.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendig kledning. Ved fremtidige tiltak bør det vurderes nærmere undersøkelse av veggkonstruksjonen der dette er praktisk mulig.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt.

Tilstanden på utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke vurdert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert enkelte glassruter med punktering og/eller sprekker. Videre er det observert slitasje på vinduskarmer, herunder sprekker i trevirket. Vinduer fremstår som eldre og er fra byggeår. Punkterte og sprukne glassruter medfører redusert isolasjonsevne og funksjon. Slitte karmen med sprekkeformasjoner indikerer aldersrelatert svekkelse av materialer. Enkelte vinduer vurderes til tğ 3 og bør skiftes

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

**Risiko:** Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.  
**Konsekvens:** Dette kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting.  
**Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører til kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, noe som medfører at kald trekk oppstår. Utetthet i overgang mellom dørblad og karm indikerer redusert tetthet og funksjon. Forholdet kan skyldes slitasje, justeringsbehov eller deformasjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Risiko:**

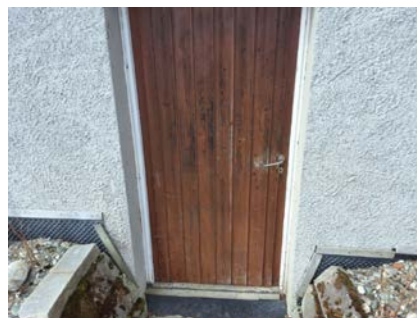
Utetthet kan gi luftlekkasjer og kald trekk inn i bygningen.

**Konsekvens:**

Redusert komfort og økt varmetap, samt risiko for fuktpåvirkning over tid.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales justering av dør og kontroll/utskifting av tetningslister for å sikre tett funksjon.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp fra veranda

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tapp mangler rekkverk Manglende rekkverk medfører at trappen ikke oppfylder dagens krav til sikkerhet ved ferdsel. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalte sikkerhetsnivåer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Risiko:**

Det foreligger økt risiko for fallulykker, spesielt ved bruk under glatte eller våte forhold.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre personskaade og representerer et sikkerhetsavvik som kjøper må være kjent med.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales montering av rekkverk i henhold til gjeldende krav for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og mdf panl i himling bad

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Det er opplyst/antatt at drenering er skiftet, men det kan ikke verifiseres om de påviste fuktforholdene er fra før eller etter utført tiltak. Påviste tegn til fuktgjennomtrenging indikerer redusert fuktsikringsevne. Manglende verifisering av når forholdet har oppstått i relasjon til eventuell dreneringsutskifting medfører økt usikkerhet i vurderingen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### Risiko:

Det foreligger risiko for fortsatt eller tilbakevendende fuktinntrenging, samt at eventuell utført drenering ikke har tilstrekkelig effekt. Dette kan medføre videre skadeutvikling i konstruksjonen.

### Konsekvens:

Usikkerhet rundt årsak og tidspunkt for fuktforholdet kan medføre uforutsette kostnader for kjøper. Forholdet representerer et avvik som må vurderes nærmere.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsakssammenheng og funksjon av drenering, herunder kontroll av utførelse, fallforhold og eventuell behov for supplerende tiltak.



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trappeløp kombinert med manglende rekkverk og returgelender medfører vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og anbefalte løsninger. Forholdet vurderes å ha betydelig personsikkerhetsrisiko

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

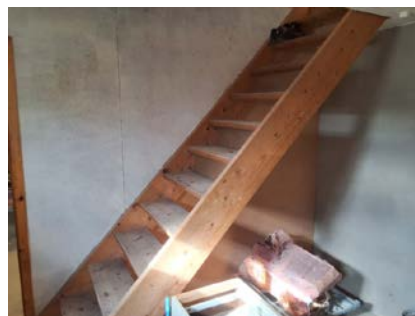
Det foreligger høy risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved bæring av gjenstander eller ved redusert sikt og glatte forhold.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade og anses som et vesentlig avvik som kjøper må være særlig oppmerksom på.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av rekkverk og returgelender i henhold til gjeldende krav. Videre bør det vurderes om trappeløsningen tilfredsstillende krav til sikker bruk, eventuelt behov for ombygging.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen lette fyllingsdører fra 2015 med 3 speil i 1.etasje. Slette dører fra byggeår i kjeller. Kjellerdører bør vurderes om de skal skiftes

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hulrom under to fliser ved dør

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

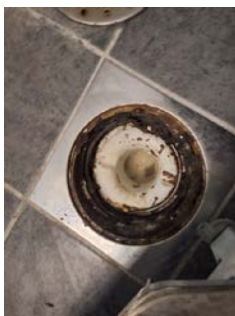
## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder fra boligeier som dokumentasjon

Årstall: 2015 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fremstår med behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og funksikkerhet ved normal bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Det foreligger høy risiko for fuktgjennomtrenging til tilstøtende konstruksjoner, med fare for skjulte skader som råte og muggsopp.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelige skader og økonomiske konsekvenser ved fortsatt bruk uten tiltak. Dette anses som et vesentlig avvik kjøper må påregne å utbedre.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen har oppnådd høy alder og har passert forventet brukstid for denne type bygningsdel. Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjonalitet.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1998      Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kun synlige rør er besiktiget. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Kun synlige rør er besiktiget. Boligeier opplyser om: Alt av vannrør fra inntak/stoppkran og inn ble skiftet i 2015 i forbindelse med renovering av bad.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk gir generelt mindre forutsigbar luftutskifting enn moderne balanserte ventilasjonsløsninger. Over tid kan dette medføre redusert innneklima, særlig ved høy fuktbelastning eller mangelfull bruk av ventiler og avtrekk. Forholdet gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

### 1 TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

### 1 TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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.  
**1974**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningsakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarings, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012. Det er registrert manglende fagmessig utførelse av topplis på knotteplast. , noe som kan redusere systemets funksjon over tid. Selv om dreneringen er av relativt nyere dato, representerer utførelsesavviket en svakhet

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende topplis medfører at avslutningen av knotteplasten ikke er utført i henhold til anbefalte løsninger

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det er risiko for at vann, smuss og finstoff kan trenge inn bak knotteplasten, noe som kan redusere dreneringens effekt og bidra til fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på dreneringssystemet, samt økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av korrekt topplis for å sikre tett og forskriftsmessig avslutning av knotteplasten.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforhold er svakt hellende fra grunnmur

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rør-anlegget er ikke synlig for besiktelse. For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Ledningene har oppnådd en alder hvor vesentlig del av forventet levetid er brukt opp. Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og funksjonssvikt over tid. Utvendige vann og avløp er nedgravet og ikke tilgjengelig for vurdering

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

#### Risiko:

Det foreligger risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert kapasitet i avløpssystemet, samt brudd eller svekkelser i vannledninger.

#### Konsekvens:

Svikt i ledningssystemet kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare utbedringer. Forholdet anses som påregnelig ut fra alder, men innebærer fremtidig vedlikeholds- og utskiftningsbehov for kjøper.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon og tilstand. Utskifting må påregnes på sikt basert på alder og utvikling.

## TO 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1975.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

#### Risiko:

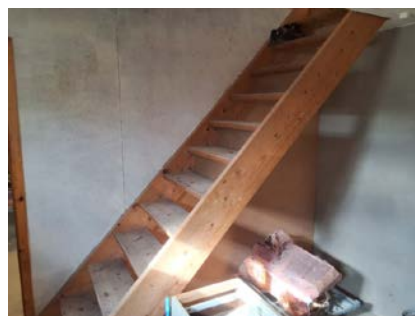
Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved nedsatt balanse, bæring av gjenstander eller glatte forhold.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskaade og representerer et sikkerhetsavvik som kjøper må være kjent med.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper på vegg samt etablering av rekkverk for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og lukke avviket.



## 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 bygningsfagkyndige 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:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende håndløper og rekkverk innebærer at trappen ikke tilfredsstillende krav til sikkerhet

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

# 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

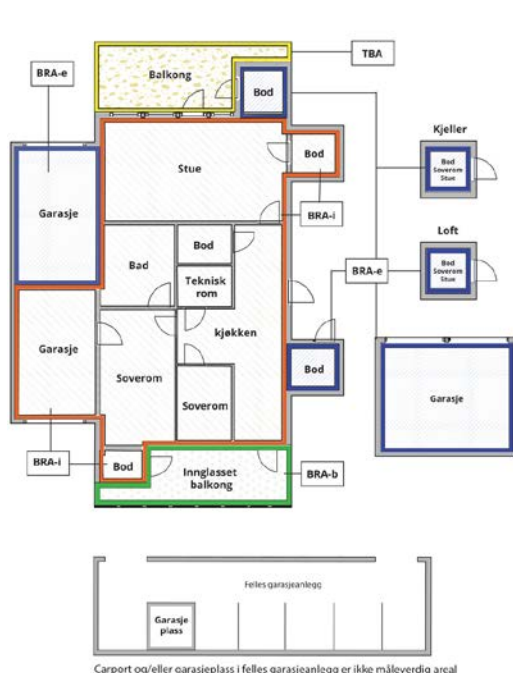
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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 bod
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	101			101	25
Kjeller	94			94	
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, entré, trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom 1, bod, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er så endringer som inntrekk Vf er flyttet ut. Toalettrom ble revet da bad ble utvidet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

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

## 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

## Garasje m/bod

Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1, Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1, Etasje		Bod, garasje	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasje er fra byggeåret på boligen 1975. Årstallet er usikkert

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	800	54		0	1075 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Utnesveien 222

### Hjemmelshaver

Kvakland Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i Sterten ca 5 minutter fra sentrum av Lensvik, hvor man finner blant annet butikk, bensinstasjon, skole, barnehage og hurtigbåt til Trondheim som tar ca 25 minutter.

### Adkomstvei

Paser Lensvik sentrum og fortsett på hovedveien. Ta av mot Sterten, og følg veien mot sternten ca 2 km fra veikrysset. Boligen kommer på venstre hånd. Det ligger en gul bolig foran denne boligen og begge skal synes godt fra vegen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

### Om tomten

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som garasje

**Byggeår**

2023

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Uisolert garasje. Vegger har bindingsverk med stående kledning. Støpt gulv og saltak med stålplate som takbelegg. Leddport med motor

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

### Garasje m/bod

**Anvendelse**

Benyttes som garasje med bod

**Byggeår**

1975

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkel garasje med en bod. Sperretak med stålplate Enkel vippeport

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

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

Morten Kvakland

---

## Boligen

Utnesveien 222

7316 Lensvik

5059-800/54/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?:** 2015

**Firmanavn:** Brevik Bygg/Kvatro VVS AS/Elpro Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Var opprinnelig separat bad og toalett vegg i vegg. Her ble alt revet ut og bygd opp til et litt større kombinert bad/toalett (samt en bit av entré ble innlemmet i areal). Våtromsplater på vegger, flis på gulv, malt furupanel i tak. Varmekabler og øvrig el. inst. nytt. Skiftet ut gamle kobberør til nytt rør-i-rør system, tok da også med røropplegg til kjøkkenet (alt samlet i nytt fordelingsskap). Varmtvannsbereder ble også utskiftet i samme slengen. Nytt dusjkabinett og toalett.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av baderomsinnredning inkl. servant /blande batteri.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran med sikkerhetsduk, slukmansjett.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

Garasjeport tetter ikke tilstrekkelig mot gulvflate, så regnvann kommer inn over tid.

Har vært i kontakt med portleverandør om å anskaffe ny og tykkere pakning på portblad, men har ikke kommet i mål med dette enda.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Brevik Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Ett vindu ble kledd igjen i forbindelse med renovering av bad, og ett ble utskiftet. Verandadør ble utskiftet samme år.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Brevik Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet tak (Isola Powertekk), renner/nedløp, pipehatt og vindskier.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ytterdør.

---

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?

♦ **Ja**

Alle vinduer sett bort fra det på badet er fra byggeår. 3-4 av de er punkterte, samt ett er preget av kondens (hovedsoverom).

Ett vindu på kjøkkenet mangler 1 låsetapp.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Igland Garasjen AS/Lensvik Pukkverk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppføring av ny garasje.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygd ny terrasse.

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering skiftet av forhenværende eier.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

---

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?

♦ **Ja**

Har hatt mus i garasjen.

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

♦ **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?:** 2015

**Firmanavn:** Kvatro VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Som beskrevet tidligere, i forb. med renovering av badrom.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **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, badromsvifte eller andre installasjoner?



♦ Ja

Defekt avtrekksvifte på bad.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut avtrekksvifte.

---

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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedovn ble skiftet ut av forhenværende eier.

---

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?:** 2015

**Firmanavn:** Orkla Elektriker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmefolie i yttergang.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Caverion AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av mangellapp etter el-tilsyn.

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert nye utelys, utført av pensjonert elektriker.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Varsel om mulig vedtak – utskifting til nytt avløpsanlegg

"Orkland kommune varsler at vi vurderer å pålegge deg å etablere nytt avløpsanlegg på eiendommen din. Dersom pålegg blir gitt vil gjeldende utslippstillatelse blir trukket tilbake, og du vil få en frist til å etablere et nytt avløpsanlegg. Frist til å etablere et nytt avløpsanlegg vil være 01.10.2026. Bakgrunnen er at kommunen, etter gjennomgang av tilgjengelige opplysninger, vurderer at renseeffekten på avløpsanlegget ikke lenger renser tilfredsstillende etter kravene i forurensningsregelverket."

---

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?

♦ **Ja**

Mangler ferdigattest på garasje, er på saken i skrivende stund.

---

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?

♦ **Ja**



Har salgsprospekt/tilstandsrapport fra da jeg kjøpte huset.

---

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?

♦ **Ja**

Som nevnt tidligere:

Garasjeport tetter ikke tilstrekkelig mot gulvflate, så regnvann kommer inn over tid.

Har vært i kontakt med portleverandør om å anskaffe ny og tykkere pakning på portblad, men har ikke kommet i mål med dette enda.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Orkland kommune

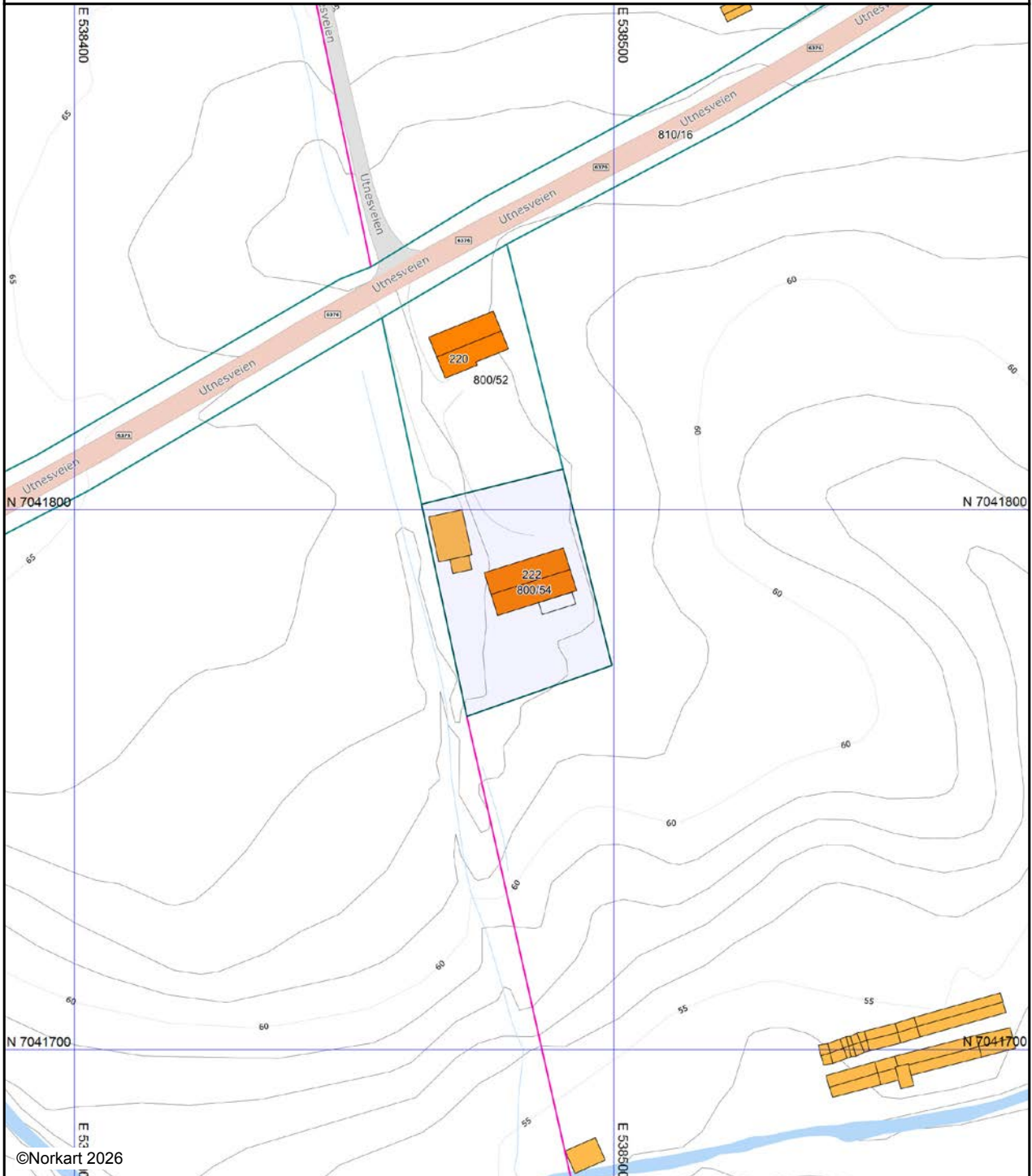
# Grunnkart

Eiendom: 800/54  
Adresse: Utnesveien 222  
Dato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 800/54  
Adresse: Utnesveien 222  
Dato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:2000









UTM-32



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)
  -  Veg - nåværende
  -  LNFR-areal - nåværende
  -  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål



Til eiere av gårds-/bruksnummer: 800/54

Refnr.	Saksnr.	Dato
SBVH6632	2026/2903	Orkanger, 02.03.2026

## GNR/BNR 800/54 – Utslippstillatelse

### Varsel om mulig vedtak – utskifting til nytt avløpsanlegg

Orkland kommune varsler at vi vurderer å pålegge deg å etablere nytt avløpsanlegg på eiendommen din. Dersom pålegg blir gitt vil gjeldende utslippstillatelse bli trukket tilbake, og du vil få en frist til å etablere et nytt avløpsanlegg. Frist til å etablere et nytt avløpsanlegg vil være 01.10.2026.

Bakgrunnen er at kommunen, etter gjennomgang av tilgjengelige opplysninger, vurderer at renseeffekten på avløpsanlegget ikke lenger renser tilfredsstillende etter kravene i forurensningsregelverket.

**Dersom du ønsker å gi tilbakemelding må denne komme innen 3 uker etter mottatt varsel.**

#### Hva må du gjøre?

Dette brevet går felles til eiere av eiendommene gnr/bnr. 800/52 og 800/54. Vi har vært i kontakt på telefon, og har forstått at det foreligger planer om salg for begge eiendommer. Dersom salget skal gjennomført i løpet av året, kan kommunens krav om nytt avløpsanlegg videreføres til nye eiere. Dette forhåndsvarselet om vedtak må i så fall viderefremmes til megler / ny eier. Det vil være en fordel dersom eiendommene kan samarbeide om et felles avløpsanlegg.

Nye eiere må kontakte et firma som har kompetanse på små avløpsanlegg, og firmaet vil hjelpe til med å prosjektere nytt anlegg og sende søknad til kommunen innen fristen 01.10.2026. Dersom kommunen ikke mottar søknad innen fristen, kan vi fatte vedtak og pålegge eier å søke om utslippstillatelse for nytt avløpsanlegg. Dagens utslippstillatelse vil bli trukket tilbake. Dersom du mener at utbedring ikke er nødvendig, må du sende dokumentasjon som viser dette snarest, og innen 01.10.2026. Kommunen vil vurdere om dokumentasjonen er god nok.

Firmaet du velger kan prosjektere nytt avløpsanlegg og sende inn søknad til kommunen. Søknad sendes gjennom Powel Entreprenørportal. Følgende referansekode **skal** brukes ved innsending av søknad:

SBVH6632

#### Begrunnelse for varsel:

Gjelder begge eiendommer: Etter gjennomgang i arkivet har vi ikke klart å finne dokumentasjon på avløpsanleggene. Begge eiendommer er registrert med en slamavskiller, men det er uklart om det finnes renseanordning etter slamavskilleren. En slamavskiller renser opp mot 20 % av det sanitære utslippet fra boligen. Et godkjent avløpsanlegg skal rense minimum 90% av henholdsvis Tot.fosfor og BOF5 (organisk stoff) før utslippet går til vann/natur. Med bakgrunn i kommunens opplysninger om anleggene, vurderes det at renseanleggene ikke klarer å innfri

**Postadresse**  
Orkland kommune  
Postboks 83  
7301 Orkanger

**Besøksadresse**  
Allfarveien 5

**Telefon**  
72 46 73 00  
**Org.nr**  
921 233 418

**E-post**  
[postmottak@orkland.kommune.no](mailto:postmottak@orkland.kommune.no)  
**Internett**  
[www.orkland.kommune.no](http://www.orkland.kommune.no)

rensekravene, samt at de har en slik alder at de er modne for utskifting.

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål.

**Regelverk**

Etter forurensningsloven § 12-16 kan kommunen bestemme at utslipp og avløpsanlegg etablert før 1. januar 2007 ikke lenger er lovlige. Kommunen kan også trekke tilbake eiendommens utslippstillatelse etter forurensningsforskriften § 12-14.

Informasjon fra Orkland kommune: [Tilsyn og krav om oppgradering - Orkland kommune](#)

Informasjon fra Miljødirektoratet: [Kommunens myndighet og plikt til avløp - miljødirektoratet.no](#)

Vi svarer gjerne på spørsmål på telefon +47 72 46 73 00 eller du kan sende e-post til [postmottak@orkland.kommune.no](mailto:postmottak@orkland.kommune.no).

Med hilsen

Bente Solem  
Fagansvarlig spredte avløp  
Plan og byggesak

Orkland kommune - [www.orkland.kommune.no](http://www.orkland.kommune.no)  
Telefon: 930 867 09 - Sentralbord: 72 46 73 00  
E-post: [postmottak@orkland.kommune.no](mailto:postmottak@orkland.kommune.no)

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg

\* Utbedre ditt private avløpsrenseanlegg.pdf

**Adresseliste:**

<b>Gårds-/bruksnummer</b>	<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnummer</b>	<b>Sted</b>
800/54	KVAKLAND MORTEN	UTNESVEIEN 222	7316	LENSVIK

# Nabolagsprofil

Utnesveien 222

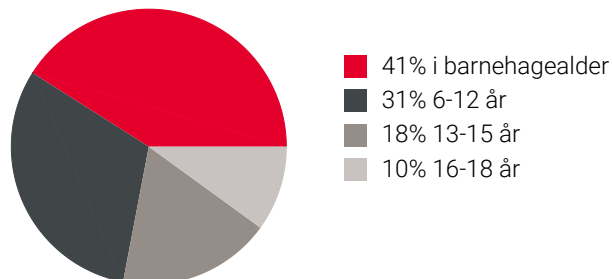
## Offentlig transport

🚏 Bonvik Linje 421	4 min 🚶 3.2 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 30 min 🚶
✈️ Ørland lufthavn	1 t 33 min 🚶

## Skoler

Lensvik skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	4 min 🚶 3.4 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	34 min 🚶 36.6 km
Meldal videregående skole 300 elever	53 min 🚶 58.7 km

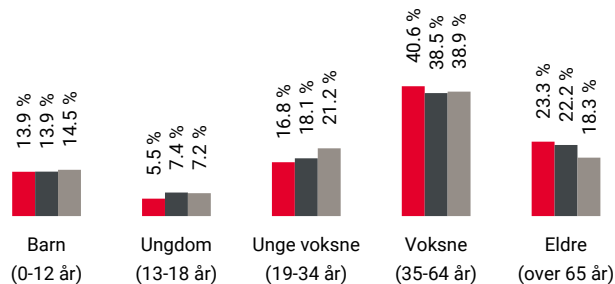
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Sterten	204	104
🟡 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

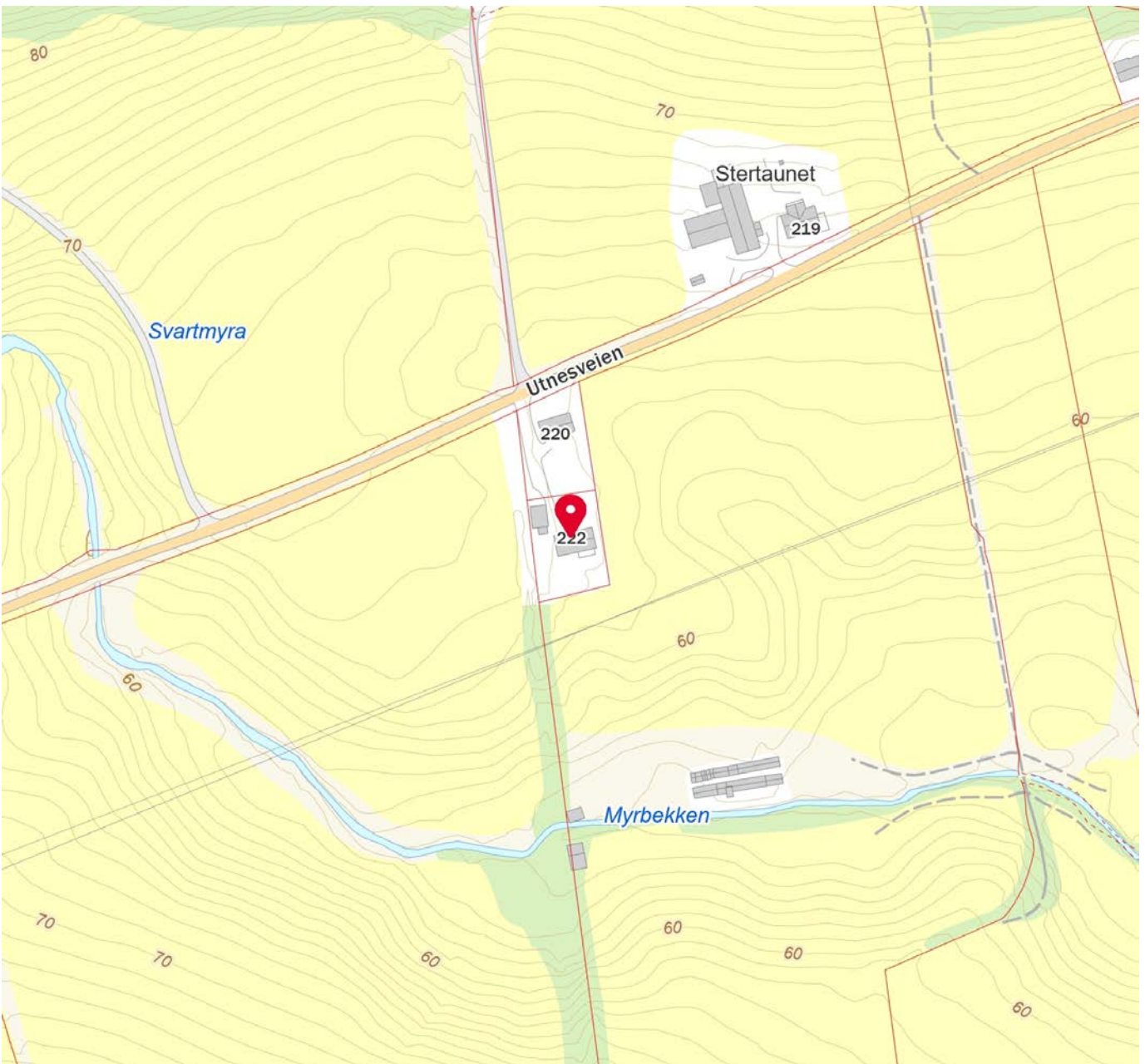
Lensvik barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 🚶 4.3 km
Mølnbukt barnehage (1-5 år) 10 barn	19 min 🚶 20.7 km

## Dagligvare

Coop Prix Lensvik Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 3.6 km
Joker Selva Post i butikk	16 min 🚶 18.5 km

## Sport

⚽ Åsmyra stadion Fotball	3 min 🚶 2.6 km
⚽ Lensvik sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	5 min 🚶 4.3 km





## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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: Utnesveien 222  
7316 LENSVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Magnus RostadTelefon: 414 59 805  
E-post: magnus.rostad@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