



aktiv.

Kvamsveien 490, 7336 MELDAL

**Innholdsrik enebolig over to plan
med stor dobbelgarasje | Nyere
kjøkken og overflater |
Gangavstand til Meldal sentrum**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 890,-
Total ink omk.: Kr 2 768 890,-
Selger: Ulrikke Sivertsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 157/254 kvm
Tomtstr.: 1051 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 419, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1702260016

Innholdsrik enebolig over to plan med stor dobbelgarasje | Nyere kjøkken og overflater

Kvamsveien 490 har sentral og solrik beliggenhet, med gangavstand til Meldal sentrum. Eiendommen består av enebolig med stor garasje. Tomten er på litt over 1 mål. Boligen har to våtrom, 3 soverom og en stor kjellerstue som også kan benyttes som soverom.

Boligen ligger med kort avstand til Meldal sentrum. Her er det dagligvarebutikker, bank, legekontor, nytt sykehus, relativt ny barne- og ungdomsskole, barnehage og noen kommunale kontorer. Det er gode turmuligheter i nærområdet og relativt kort avstand til flere flotte turområder som grenser til Trollheimen som Resdalen (ca 25 min), Nerskogen og Rindal (ca 40 min). Avstanden til Orkanger og Trondheim er henholdsvis 3,5 og 8 mil.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	37
Nabolagsprofil	65
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 97 kvm

BRA totalt: 254 kvm

TBA: 31 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 kvm Vindfang, gang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4, soverom 1, soverom 2, vaskerom

BRA-e: 30 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad, wc, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 67 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1051 kvm

Tomtebeskrivelse

Slakt hellende tomt.

Beliggenhet

Boligen ligger med kort avstand til Meldal sentrum. Her er det dagligvarebutikker, bank, legekontor, nytt sykehjem, relativt ny barne- og ungdomsskole, barnehage og noen kommunale kontorer. Det er gode turmuligheter i nærområdet og relativt kort avstand til flere flotte turområder som grenser til Trollheimen som Resdalen (ca 25 min),

Nerskogen og Rindal (ca 40 min). Avstanden til Orkanger og Trondheim er henholdsvis 3,5 og 8 mil.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning. Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert. Utvendig panel er fra byggeår. Alder og normal slitasje på utvendig kledning tilsier at enkelte utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

Vinduer skiftet: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet vindu/glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i verandadør. Årstall for dørene er ukjent. Det er registrert årstall 2006 i glass på verandadør. Dørene fremstår som normale for alder. Det foreligger begrenset dokumentasjon på faktisk alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en

lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Gulvet består av laminat og belegg på betong. Veggene har platekledning samt betong/mur. Det er foretatt hulltaking uten påvisning av unormale forhold. Hulltaking er utført ved/under trapp mot yttervegg. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 9 vekt%. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt ytterligere destruktive inngrep. Begrunnelse:

Målt fuktnivå er innenfor normalverdier, og det er ikke påvist skader eller avvik ved kontroll.

Risiko:

Skjulte forhold i lukket konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan først avdekkes ved senere inngrep.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales utover normalt tilsyn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2013. drenering er ikke påvist. Den er gravd ned i bakken og er ikke synlig.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Fundamentering er ukjent.

Terrengforhold: Tomt ligger i hellende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1982. Det er ingen

tilgjengelig informasjonsjon på septiktanken.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist andre avvik: Det er registrert mindre hull i stålplatetak, trolig etter tidligere takluke. Hullene fremstår som spikerhull.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Begrunnelse:

Gjennomgående hull i taktekking bryter takets vanntetthet og anses som et avvik fra normal utførelse.

Risiko:

Det foreligger risiko for vanninntrengning, med påfølgende fuktskader i underliggende takkonstruksjon.

Konsekvens:

Ubehandlete hull kan medføre lekkasjer, råteskader og behov for større utbedringer over tid.

Anbefalt tiltak:

Hull i stålplatetak tettes eller utbedres fagmessig. Eventuelt skadet takplate bør erstattes.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket består av plastfolie. Det ble observert kondens på undersiden av plastundertaket ved befarings. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Begrunnelse: Kondens på undersiden av plastundertak indikerer mangelfull lufting og/eller ugunstige temperatur- og fuktforhold.

Risiko:

Vedvarende kondens kan føre til fuktopphopning i takkonstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre redusert levetid på trekonstruksjoner og behov for utbedring av takoppbygningen.

Anbefalt tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør kontrolleres og forbedres. Undertakets utførelse bør vurderes opp mot gjeldende anbefalinger.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Risiko:

Videre nedbrytning kan føre til fuktopptak i karm og ramme, med risiko for råteskader og redusert funksjon.

Konsekvens:

Skadene kan medføre behov for omfattende utbedring eller utskifting av vinduer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utbedring av karmer og treverk bør gjennomføres. Utskifting må påregnes dersom skader er omfattende.

Vinduer skiftet

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Risiko:

Videre nedbrytning kan føre til fuktopptak i karm og ramme, med risiko for råteskader og redusert funksjon.

Konsekvens:

Skadene kan medføre behov for omfattende utbedring eller utskifting av vinduer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utbedring av karmen og treverk bør gjennomføres. Utskifting må påregnes dersom skader er omfattende.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Begrunnelse:

Manglende innsyn kombinert med alder tilsier usikker restlevetid.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skader kan bli omfattende før de avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Oppgradering eller utskifting av tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist synlige skader på innvendige dører utover normal slitasjegrad. Det er også registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm samt skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Begrunnelse:

Observerte skader og monteringsavvik indikerer redusert funksjon og kvalitet.

Risiko:

Videre bruk kan medføre økt slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens:

Det kan bli behov for justering, reparasjon eller utskifting av dører.

Anbefalt tiltak:

Justering og utbedring av monteringsavvik bør utføres. Skadede dører vurderes reparert eller erstattet.

Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Overflaten har fuktskade. Registrert svelling av MDF veggplater i nedre kant.

Konsekvens/tiltak: Begrunnelse:

Svelling i MDF indikerer fuktpåvirkning eller gjentatt eksponering for fukt.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til ytterligere materialskader og mulig muggvekst.

Konsekvens:

Skaden kan utvikle seg og medføre behov for utskifting av veggplater.

Anbefalt tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Skadde plater bør utbedres eller skiftes ut.

Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Begrunnelse:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt samt begrenset tilgjengelighet til sluk gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skader kan bli omfattende før de avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppbygging av våtrom med dokumentert membran og tilgjengelig slukløsning.

1.Etasje - WC - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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 mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bocomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres.

Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

Fuktsikring og drenering

Grunnmursplast er ikke tett i toppen med tettelist.

Konsekvens/tiltak: Begrunnelse:

Manglende toppavslutning kan medføre at overflatevann og fukt trenger bak grunnmursplasten.

Risiko:

Økt fuktbelastning mot grunnmur med risiko for fuktskader og redusert funksjon av dreneringen.

Konsekvens:

Det kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Grunnmursplast bør avsluttes korrekt med tettelist i toppen for å hindre vanninntrengning.

TG3

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Risiko

Plassering av brennbart materiale innenfor anbefalt sikkerhetsavstand kan medføre økt risiko for antennelse i forbindelse med fyring eller feiing.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt brannrisiko og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

1.Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er tilknyttet fordelerskap plassert i himling på soverom, uten avløp til rom med sluk. Konsekvens/tiltak: Begrunnelse: Alder og utførelse gir redusert restlevetid. Plassering av fordelerskap uten avløp til sluk er et avvik fra anbefalt løsning.

Risiko:

Lekkasjer kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen før de avdekkes.

Konsekvens:

Eventuelle vannskader kan bli omfattende og kostbare å utbedre.

Anbefalt tiltak: Anbefalt tiltak er å montere aquastop på hovedkrane med følere til alle våtrom (trådløse).

TGIU

1.Etasje - WC - Teknisk anlegg

Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere informasjon om kjølerommet. Kjølerommet har ikke vært i bruk på flere år. Kjølerom ble ikke tilstandsvurdert.

Terrengforhold

Tomt ligger i hellende terreng. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes. Det er i egenerklæring opplyst om tegn på svekket funksjon på avløpsledninger, herunder tidvis tett avløp og opplyst motfall. Det er videre opplyst at det foreligger rapport som beskriver feil og mangler på utvendige vann- og avløpsledninger. Rapporten var ikke

tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Begrunnelse:

Opplysninger om gjentakende driftsforstyrrelser indikerer redusert funksjon og mulig feil i ledningsføring.

Risiko:

Videre bruk kan medføre tilbakeslag, lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens:

Avløpsproblemer kan føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Koble seg på kommunalt anlegg.

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1982. Det er ingen tilgjengelig informasjonsjon på septiktanken.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innhold

1.etg: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad, wc, soverom

Sokkel: Vindfang, gang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4, soverom 1, soverom 2, vaskerom

Garasje

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og dobbelgarasje.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming. Det er ikke registrert avvik etter feietilsyn. Rapport fra Orkland kommune ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 2 700 000

Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (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))

68 890 (Omkostninger totalt)

85 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 768 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 785 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 788 590 (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 8 072 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt som årsprognose for 2026. Beløp kan avvike.

Det betales i tillegg kr 5913,- i renovasjon og kr 4800,- i slamgebyr til Remidt. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primærbolig

Kr 760 961 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 043 843 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 419, bruksnummer 27 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/419/27:

15.12.1988 - Dokumentnr: 7890 - Erklæring/avtale

VEDTAK AV REGLEMENT FOR STATENS VEGVESEN VEDR.

Å Plassere GARASJE

02.02.2026 - Dokumentnr: 121570 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 118 219
Elektronisk innsendt

15.07.1981 - Dokumentnr: 3841 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:419 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 167000 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1636 Gnr:19 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1583792 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:19 Bnr:27

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingsattest datert 1981.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 2018.

Begge dokumenter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Privat vei, avløp. Offentlig vann. Det må påregnes kostnader til vei og vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 1 051 m

Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn LNFRB

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 evt forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026



















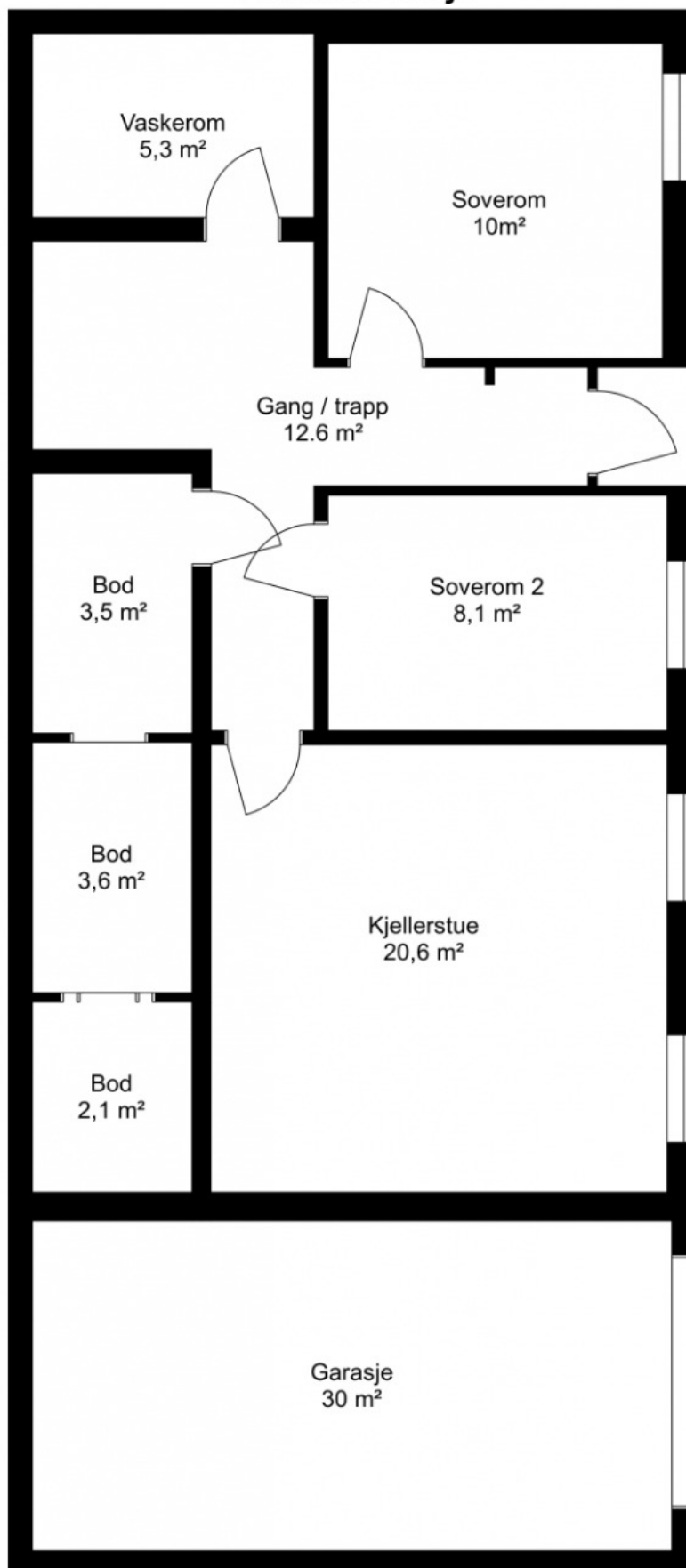






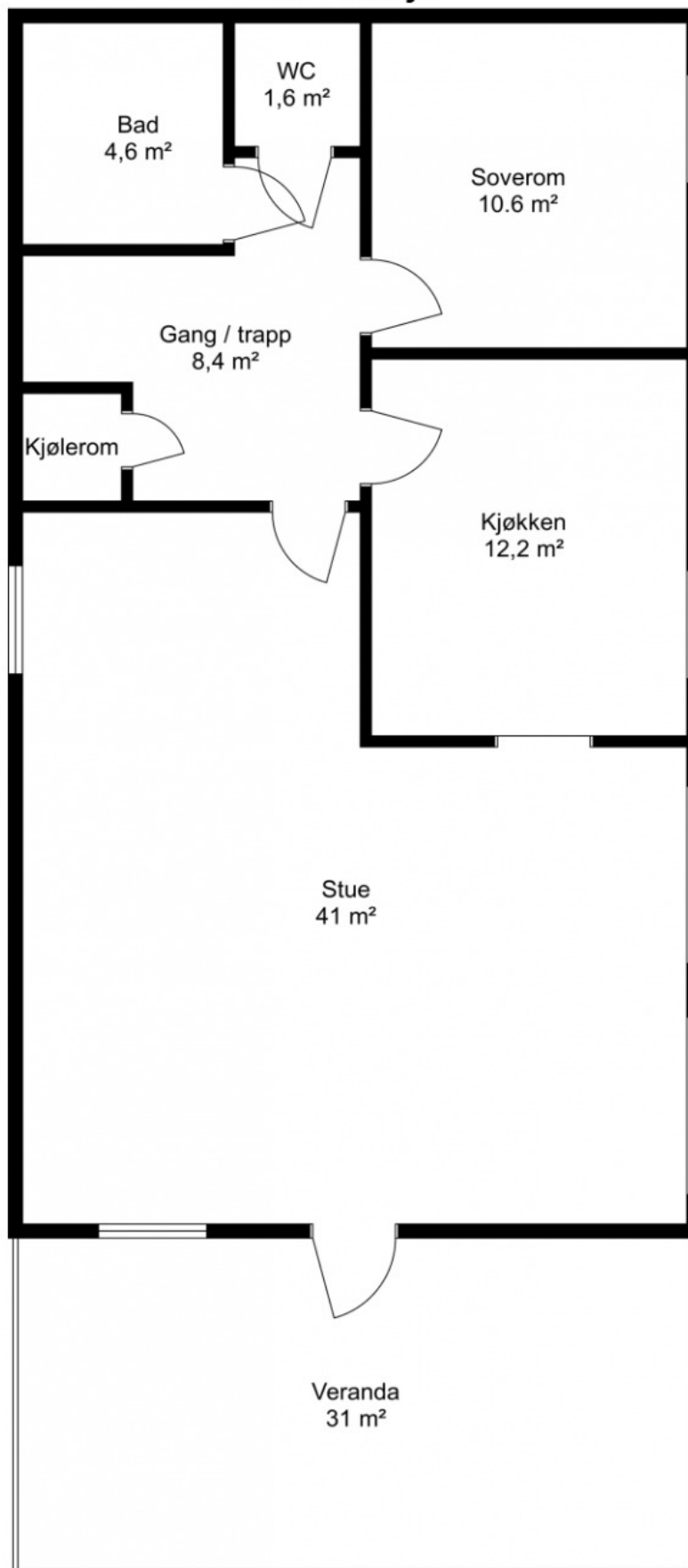
Kvamsveien 490

Sokkeletasje



Kvamsveien 490

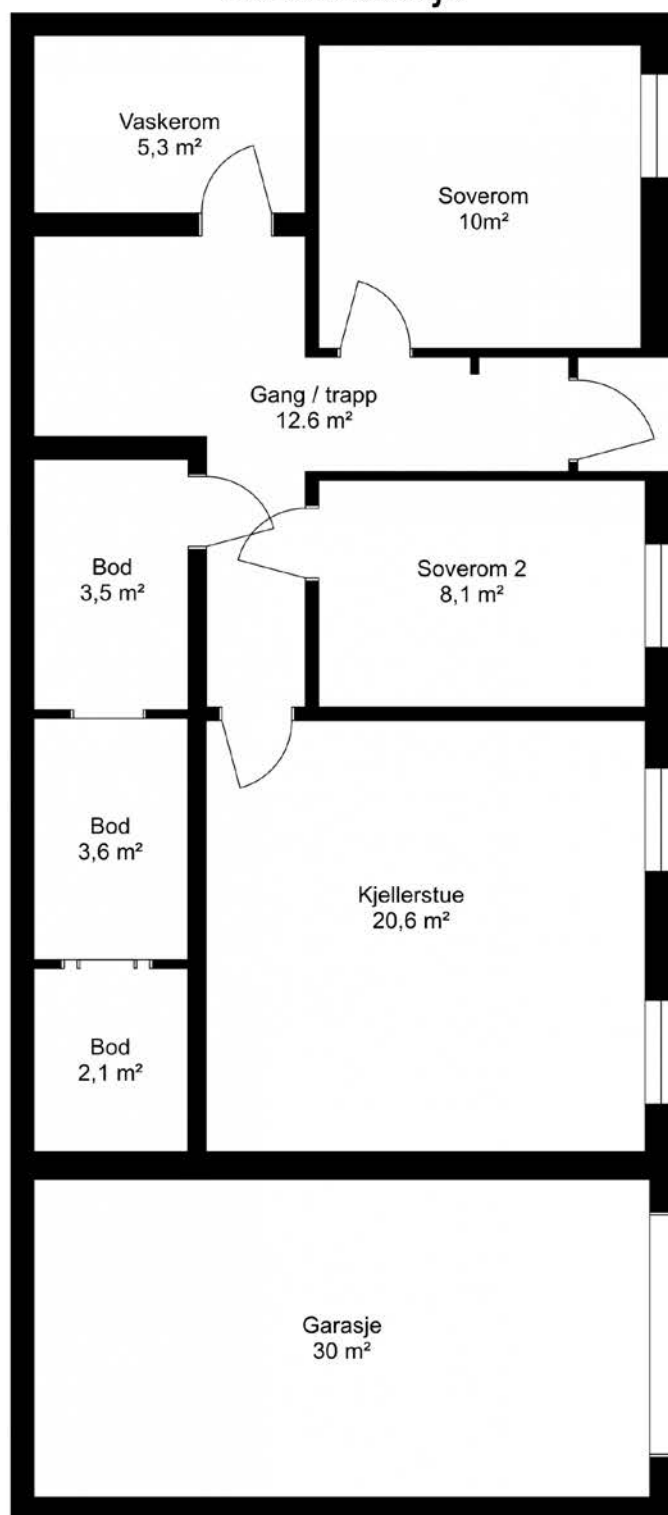
1. Etasje



Vedlegg

Kvamsveien 490

Sokkeletasje



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

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

Ulrikke Sivertsen

Boligen

Kvamsveien 490

7336 Meldal

5059-419/27/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Lekkasje på tak over veranda ved regnvær, som ble tettet. Ved mye regn kan det dryppe inn, årsak er trolig tak fra byggeår som er spikret så vil tro det er anbefalt å bytte ut etter hvert.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ble tettet der det var glippe i takplater.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av takplater som var årsak til at vann rant inn ved regnvær

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

skjeve gulv, spesielt i gangen.

Det er utført oppussing av tidligere eier, men jeg vet ikke om dette er av faglærte eller ufaglærte.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Murer

Beskrivelse av arbeidet: Det ble avrettet gulv i gang før legging av nytt gulv.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det har vært tette rør mellom hus og septik, som er utbedret. Det er noe forandring i fall på rør fra hus og ut til septik grunnet tæle/endring i terreng. Dette er sjekket av både rørlegger og remidt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Meldal Blikkenslagerverksted As

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har byttet ut rør fra kjøkken og ut, det har vært kamerabil for å sjekke rør ut fra hus. Remidt har sjekket septik.

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?: 2026

Firmanavn: Meldal Blikkenslagerverksted As

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av nye rør til kjøkken (Måtte tilkobles i himling over soverom. her er det krav til inspeksjonsluke) Tilkobling av nytt vann i kjøkkenbenk + utskifting av gammelt avløpsrør Bytte av kjøkkenvannlås og påkobling av ny oppvaskmaskin

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Mulig tilbakeslag pga tette rør, som er utbedret.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av pipe i sokkel etter anbefaling fra feier

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?:** 2021

Firmanavn: elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny strøm og kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Jølle & Kristensen AS

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny strøm i forbindelse med oppussing

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

Boligen har tilgang på vei, men den er ikke eid

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

♦ Ja

Påbygg av ny garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Er satt opp av tidligere eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ligger en bekk ved eiendom som har runnet over, men da ut mot hovedvei og ikke på tomt.

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 rapport fra når jeg kjøpte bolig og rapporter fra forsikring etter vannskade.

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

Helling mot avløp i garasjen går oppover isteden for nedover.

Dette er gjort av tidligere eier og ikke blitt forandret i min tid som eier av huset

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?

♦ Ja

Hadde en vannskade for 6 år siden ca. hvor oppvaskmaskin som sto ved kjøp hadde lekkasje over tid, dette ble utbedret av forsikringsselskap. Var en ny vannskade i 2025, hvor mulig årsak var tilbakeslag av vann, som er utbedret av forsikringsselskap også. Det er gjort en del med huset etter denne som står beskrevet, har også rapporter fra snekkerfirma, rørlegger, elektriker og andre fagfolk som kan legges med hvis ønskelig.

Har fått beskjed om at det må gjøres noe med rør som går fra huset og til septik, som må utbedres etterhvert. Men har hørt de skal ordne mulighet for tilkobling til kommunal septik i år, så nye eiere vil muligens få tilbud om å koble seg til dette.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvamsveien 490 , 7336 MELDAL



ORKLAND kommune



gnr. 419, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1014

Referansenummer: CX1084

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.

Gjønnes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjønnes

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1981 og fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggeskikk. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje og manglende dokumentasjon. Dette gjelder blant annet yttertak, takavvanning, yttervegger, vinduer, enkelte innvendige overflater, våtrom og tekniske installasjoner.

Det er også forhold hvor tilstanden ikke har kunnet vurderes fullt ut, herunder enkelte lukkede konstruksjoner og tomteforhold som var snødekt på befaringsdagen. Samlet sett må det påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer over tid.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning består av stående bordkledning.
Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert. Utvendig panel er fra byggeår. Alder og normal slitasje på utvendig kledning tilsier at enkelte utbedringer må påregnes.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i verandadør. Årstall for dørene er ukjent. Det er registrert årstall 2006 i glass på verandadør. Dørene fremstår som normale for alder. Det foreligger begrenset dokumentasjon på faktisk alder.
Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og beleg. Veggene har tapet, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.
(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).
Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet består av laminat og beleg på betong. Veggene har platekledning samt betong/mur. Det er foretatt hulltaking uten påvisning av unormale forhold. Hulltaking er utført ved/under trapp mot yttervegg. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 9 vekt%. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt ytterligere destruktive inngrep. Begrunnelse:
Målt fuktnivå er innenfor normalverdier, og det er ikke påvist skader eller avvik ved kontroll.

Risiko:

Skjulte forhold i lukket konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan først avdekkes ved senere inngrep.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales utover normalt tilsyn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak våtsone på wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Sluk er under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig tilnærmet flatt guv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC

Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere informasjon om kjølerommet. Kjølerommet har ikke vært i bruk på flere år. Kjølerom ble ikke tilstandsvurdert

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er avsluttet i himling på soverom uten tilknytning til aquastop eller annet lekkasjesikringssystem.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltengt på befaringsdagen
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013. drenering er ikke påvist. Den er gravd ned i bakken og er ikke synlig
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent
Tomt ligger i hellende terreng

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1982. Det er ingen tilgjengelig informasjon på septiktanken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

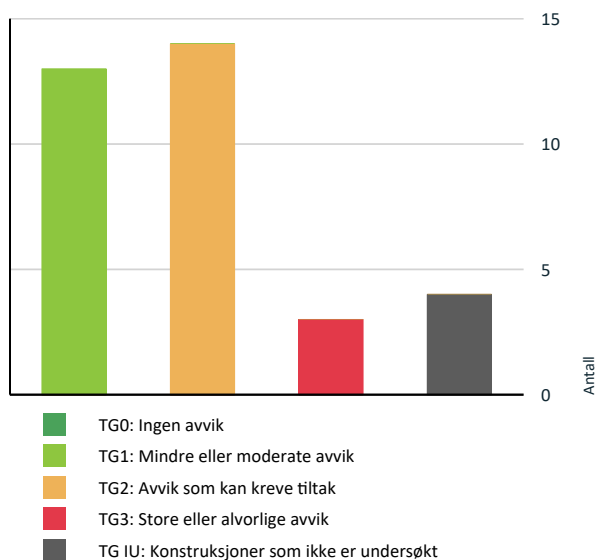
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er etablert vaskerom og kjellerstue

Garasje

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

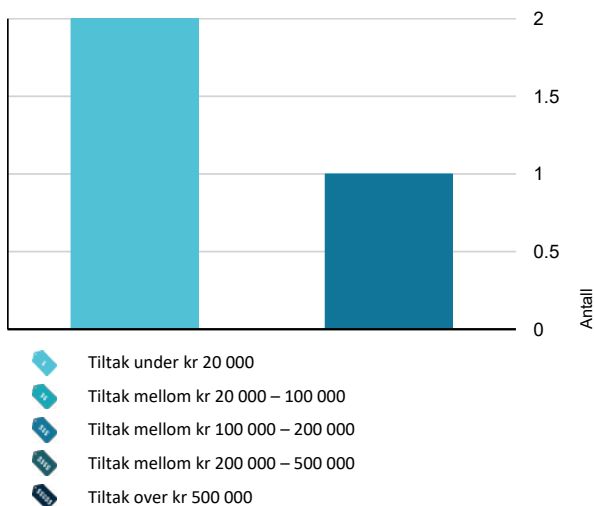
Sammendrag av boligens tilstand

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.
hakonhaakonsen.no

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. 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.
hakonhaakonsen.no

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1.Etasje > WC > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer skiftet [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår hentet fra tidligere
salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Begrunnelse:
Gjennomgående hull i taktekkning bryter takets vanntetthet og anses
som et avvik fra normal utførelse.

Risiko:
Det foreligger risiko for vanninntrengning, med påfølgende fuktskader i
underliggende takkonstruksjon.

Konsekvens:
Ubehandlete hull kan medføre lekkasjer, råteskader og behov for større
utbedringer over tid.

Anbefalt tiltak:
Hull i stålplatetak tettes eller utbedres fagmessig. Eventuelt skadet
takplate bør erstattes.



UTVENDIG

! TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra
bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke
nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre hull i stålplatetak, trolig etter tidligere takluke.
Hullene fremstår som spikerhull.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for
lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av
underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på
konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp
og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og
is.

Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes
for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring
mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning
består av stående bordkledning. Veggkonstruksjonen er lukket og ble
ikke inspisert. Utvendig panel er fra byggeår. Alder og normal slitasje på
utvendig kledning tilsier at enkelte utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket består av plastfolie. Det ble observert kondens på undersiden av plastundertaket ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrunnelse:

Kondens på undersiden av plastundertak indikerer mangelfull lufting og/eller ugunstige temperatur- og fuktforhold.

Risiko:

Vedvarende kondens kan føre til fuktopphopning i takkonstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre redusert levetid på trekonstruksjoner og behov for utbedring av takoppbygningen.

Anbefalt tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør kontrolleres og forbedres. Undertakets utførelse bør vurderes opp mot gjeldende anbefalinger.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Risiko:

Videre nedbrytning kan føre til fuktopptak i karm og ramme, med risiko for råteskader og redusert funksjon.

Konsekvens:

Skadene kan medføre behov for omfattende utbedring eller utskifting av vinduer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utbedring av karm og treverk bør gjennomføres. Utskifting må påregnes dersom skader er omfattende.

TG 2 Vinduer skiftet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet vindu/glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Videre nedbrytning kan føre til fuktopptak i karm og ramme, med risiko for råteskader og redusert funksjon.

Konsekvens:

Skadene kan medføre behov for omfattende utbedring eller utskifting av vinduer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utbedring av karm og treverk bør gjennomføres. Utskifting må påregnes dersom skader er omfattende.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i verandadør. Årstall for dørene er ukjent. Det er registrert årstall 2006 i glass på verandadør. Dørene fremstår som normale for alder. Det foreligger begrenset dokumentasjon på faktisk alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Begrunnelse:

Manglende innsyn kombinert med alder tilsier usikker restlevetid.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skader kan bli omfattende før de avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Oppgradering eller utskifting av tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold). Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Risiko

Plassering av brennbart materiale innenfor anbefalt sikkerhetsavstand kan medføre økt risiko for antennelse i forbindelse med fyring eller feiing.

Konsekvens

Forholdet kan medføre økt brannrisiko og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet består av laminat og belegg på betong. Veggene har platekledning samt betong/mur. Det er foretatt hulltaking uten påvisning av unormale forhold. Hulltaking er utført ved/under trapp mot yttervegg. Fuktqvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 9 vekt%. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt ytterligere destruktive inngrep. Begrunnelse:

Målt fuktnivå er innenfor normalverdier, og det er ikke påvist skader eller avvik ved kontroll.

Risiko:

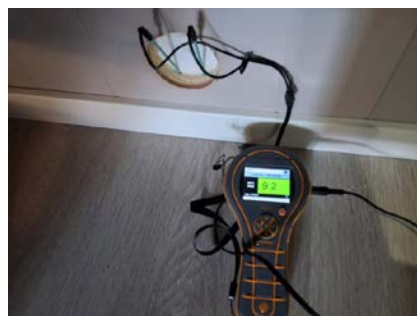
Skjulte forhold i lukket konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan først avdekkes ved senere inngrep.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales utover normalt tilsyn.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist synlige skader på innvendige dører utover normal slitasjegrad. Det er også registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm samt skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Begrunnelse:

Observerte skader og monteringsavvik indikerer redusert funksjon og kvalitet.

Risiko:

Videre bruk kan medføre økt slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens:

Det kan bli behov for justering, reparasjon eller utskifting av dører.

Anbefalt tiltak:

Justering og utbedring av monteringsavvik bør utføres. Skadede dører vurderes reparert eller erstattet.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak våtsone på wc. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Registrert svelling av MDF veggplater i nedre kant

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Begrunnelse:

Svelling i MDF indikerer fuktpåvirkning eller gjentatt eksponering for fukt.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til ytterligere materialskader og mulig muggvekst.

Konsekvens:

Skaden kan utvikle seg og medføre behov for utskifting av veggplater.

Anbefalt tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Skadde plater bør utbedres eller skiftes ut.

SØKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Sluk er under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig tilnærmet flatt guv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

SØKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Begrunnelse:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt samt begrenset tilgjengelighet til sluk gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skader kan bli omfattende før de avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppbygging av våtrom med dokumentert membran og tilgjengelig slukløsning.



SØKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SØKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SØKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > WC

TG 1J Teknisk anlegg

Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere informasjon om kjølerommet. Kjølerommet har ikke vært i bruk på flere år. Kjølerom ble ikke tilstandsvurdert

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er avsluttet i himling på soverom uten tilknytning til aquastop eller annet lekkasjesikringssystem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er tilknyttet fordelerskap plassert i himling på soverom, uten avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrunnelse:

Alder og utførelse gir redusert restlevetid. Plassering av fordelerskap uten avløp til sluk er et avvik fra anbefalt løsning.

Risiko:

Lekkasjer kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen før de avdekkes.

Konsekvens:

Eventuelle vannskader kan bli omfattende og kostbare å utbedre.

Anbefalt tiltak: Anbefalt tiltak er å montere aquastop på hovedkrane med følere til alle våtrom (trådløse)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere innneklima og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltengt på befaringsdagen

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Nytt kjøkken og i deler av sokkeletasje.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt kjøkken
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013. drenering er ikke påvist. Den er gravd ned i bakken og er ikke synlig

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast er ikke tettet i toppen med tettelist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrunnelse:

Manglende toppavslutning kan medføre at overflatevann og fukt trenger bak grunnmursplasten.

Risiko:

Økt fuktbelastning mot grunnmur med risiko for fuktskader og redusert funksjon av dreneringen.

Konsekvens:

Dette kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Grunnmursplast bør avsluttes korrekt med tettelist i toppen for å hindre vanninntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent

TG 10 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomt ligger i hellende terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG IIJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

! TG IIJ Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1982. Det er ingen tilgjengelig informasjon på septiktanken.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

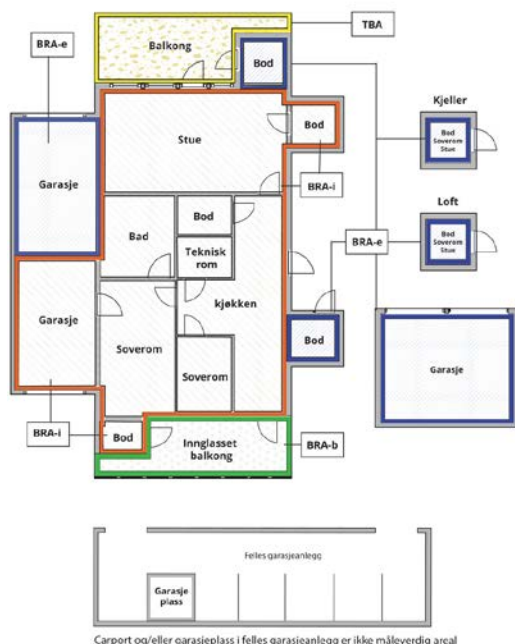
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	31
Sokkeletasje	75	30		105	
SUM	157	30			31
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad, wc, soverom		
Sokkeletasje	Vindfang, gang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4, soverom 1, soverom 2, vaskerom	Garasje	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert vaskerom og kjellerstue

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdig attest

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	419	27		0	1051 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvamsveien 490

Hjemmelshaver

Sivertsen Ulrikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvamsveien 490, 7336 Meldal, i et landlig område med spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank

Regulering

Kommuneplan Orkland kommune

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2018

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger PDF			Gjennomgått		Nei
Tegninger jpg			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: 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.

Nabolagsprofil

Kvamsveien 490

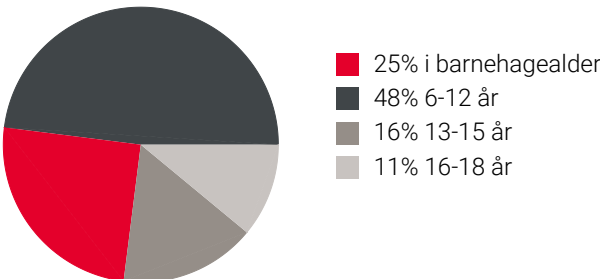
Offentlig transport

🚏 Meldal sentrum Linje 460	16 min 🚶 1.5 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 31 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	2 t 30 min 🚗

Skoler

Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 333 elever, 28 klasser	3 min 🚗 2.1 km
Meldal videregående skole 300 elever	9 min 🚗 8.7 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	34 min 🚗 32.6 km

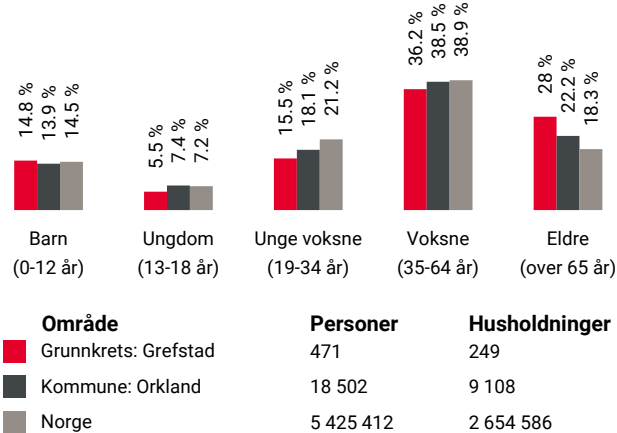
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

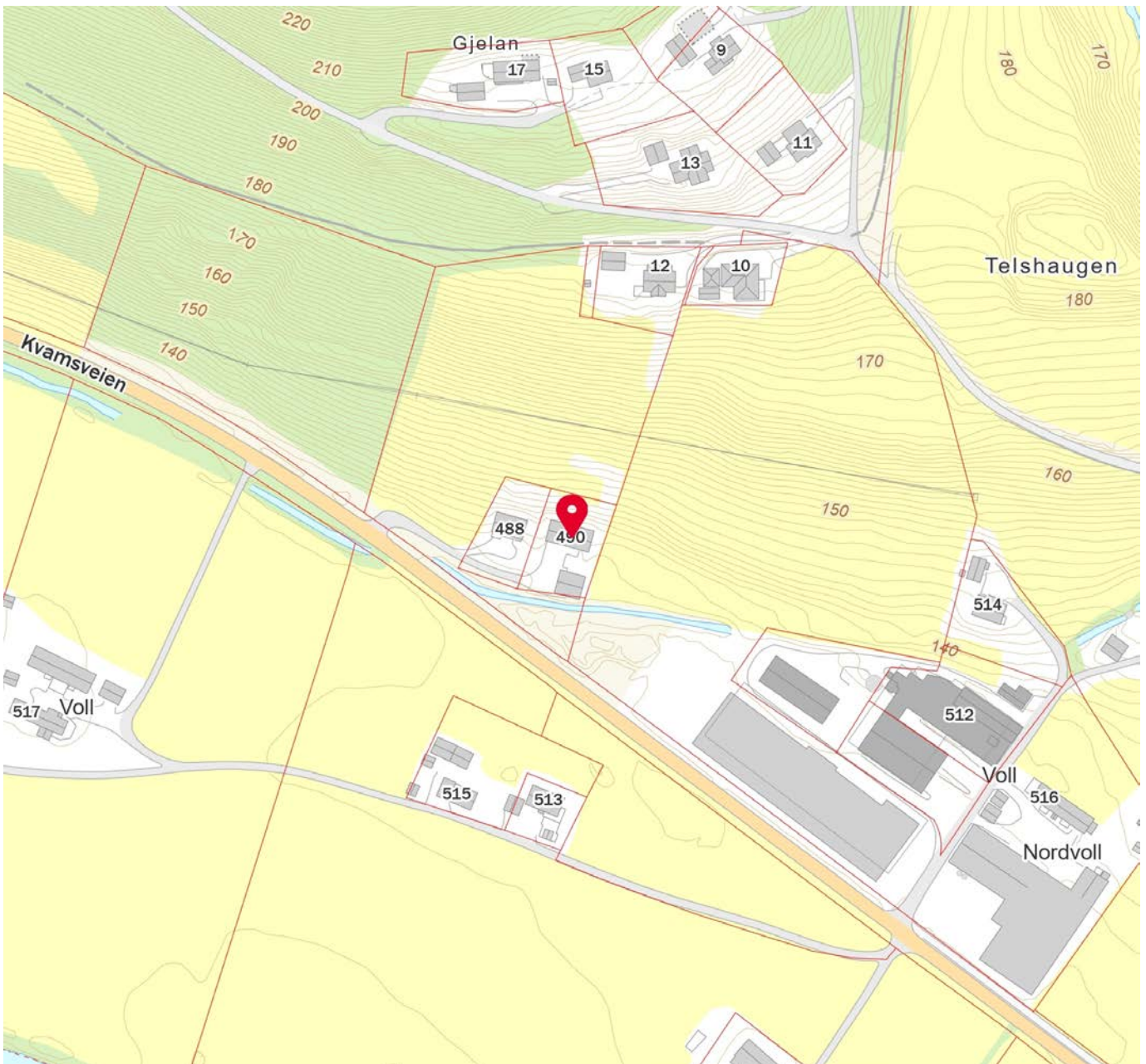
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 🚗 2.2 km
Storås barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 🚗 7.2 km
Å barnehage (0-5 år) 18 barn	9 min 🚗 8.7 km

Dagligvare

Coop Prix Meldal Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.3 km
Spar Meldal	17 min 🚶

Sport

⚽ Grefstad skole- balløkke Ballspill	18 min 🚶 1.6 km
⚽ Meldal barne Aktivitetshall, fotball	4 min 🚗 2.4 km
🏊 Løkken treningssenter	12 min 🚗



KOPI

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Eier av eiendommen "Sommerro", g.nr.19, b.nr.27, Kolbjørn Fridtjofsen, Meldal har meddelt at han akter å flytte inn i sitt nye bolighus.

Ved en befaring 29.10.1981 er det konstatert at følgende arbeider gjenstår:

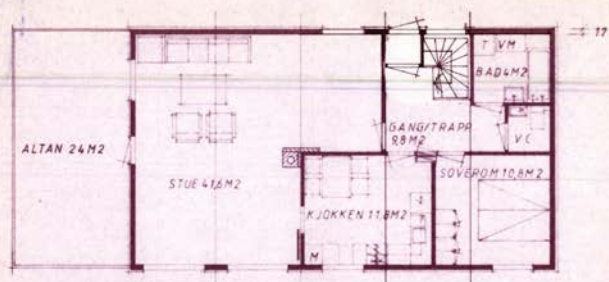
1. Innredningsarbeider i kjeller er under utførelse, delevegger er oppsatt, men isolering og kledning av vegger og himling er ikke påbegynt. Gjelder også inngangsparti.
2. Trapp fra kjeller til 1. etg. mangler. Trapperomshull må sikres inntil trapp blir montert.
3. Gulvbelegg er ikke lagt i gang i 1. etg. Likeledes mangler vaskelister i samtlige rom utenom bad og wc.
4. Kamin - peiskamin i stue er ikke montert.
5. Murkrone er ikke isolert langs yttervegger.
6. Utv. og innv. finpuss av samtlige murvegger og pipe er ikke utført.
7. Behandling av utv. panel - beis/maling gjenstår.
8. Det er ikke "luset" i mellomrom i utv. kledning i gavlvegger.
9. Lufting ved raft er utilstrekkelig - bl.a. er det heller ikke lagt finmasket nettingduk bak spalteåpningen.
10. Ventilert i møne i gavlvegger er for små for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon av loft.
11. Gelender rundt altan-dekke over garasje er ikke ferdig.
12. En del utvendig planering gjenstår.
13. Beslag er ikke montert over og under vinduer i sokkeletg.
14. Det må avsettes luker-slisser for kontroll av vann- og kloakkrør der disse er skjult i vegg, særlig ved gjennomføring i gulv og ved stakeluke.
15. Elektriske installasjoner og montering av vannledn. var under utførelse.

Før innflytting foretas må pkt.15 være utført i 1.etg. samt pkt.2 der trapperomshull må sikres.

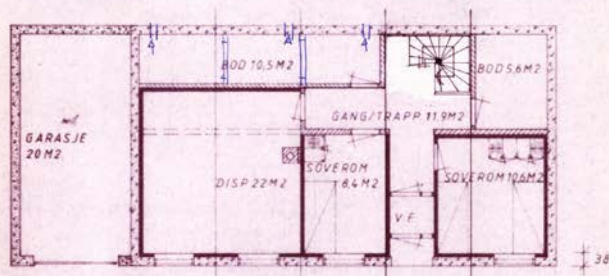
De øvrige arbeider må være fullført innen 1.juli 1982.

7390 Meldal, 3. november 1981

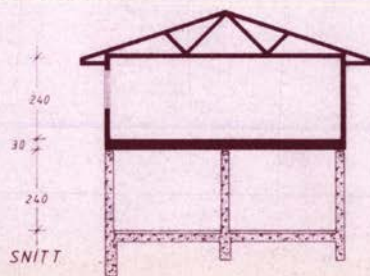
Eilert Halvorsen
Eilert Halvorsen
Bygningssjef



PLAN 1 ETG



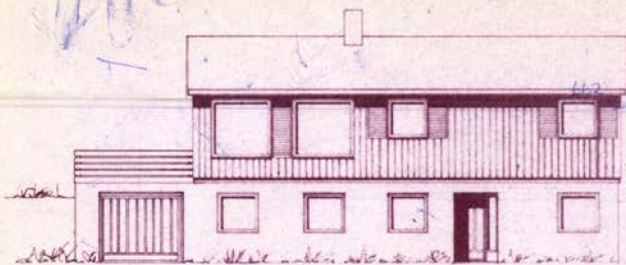
SOKKELPLAN



SNITT

BEREGNING AV BRUKSAREAL

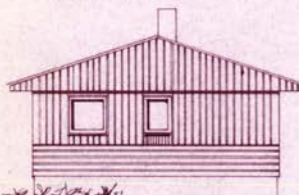
1 ETG (706-34) x (1250-34) = 81,7 M²
 SOKKEL (706-80) x (1250-80) x 3,5 = 36,6 M²
 118,3 M² BRA



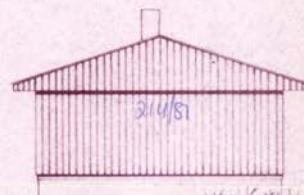
INNGANGSSIDE



HAGESIDE



GAVLER



MELDAL BYGNINGSRAD

GODKJENT
 SAK NR. 214/81

rev ant	rev art	dato	sign
		1/12-80	
		mal 1 100	
		tegn. <i>Chr. G. G. G.</i>	
SELBUHUS			
PLAN, SNITT OG FASADER			
SELBUHUS A/S 7580 SELBU TLF 076-68800			



Jon Erik Helgeton
Kvamsveien 53

7336 MELDAL

Deres ref: .

Vår ref: 14/688-5/AMGR

Vedtaksdato, 14.12.2018

Delegert sak

Utvalg/styre:	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	535/18

Vedtak gjort i medhold av delegeringsreglement for Meldal kommune.

Ferdigattest gnr.19 bnr.27-Riving av eksisterende garasje og bygging av ny gasrasje.

Ansvarlig søker/ Tiltakshaver: *Jon Erik Helgeton*

Ferdigattest er gitt for: *Ny dobbelgarasje med ett BYA-areal på 70m² og ett BRA-areal med ca.63m².*

Gnr: 19 **Bnr:** 27

Tiltakets/byggets art: *Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny på samme plass iht.søknad.*

Merknader:

Ansvarlig søker har levert en bekreftelse på at han har alle nødvendige dokumenter i denne saken, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkefunksjonen er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d.

Meldal kommune har ingen merknader.



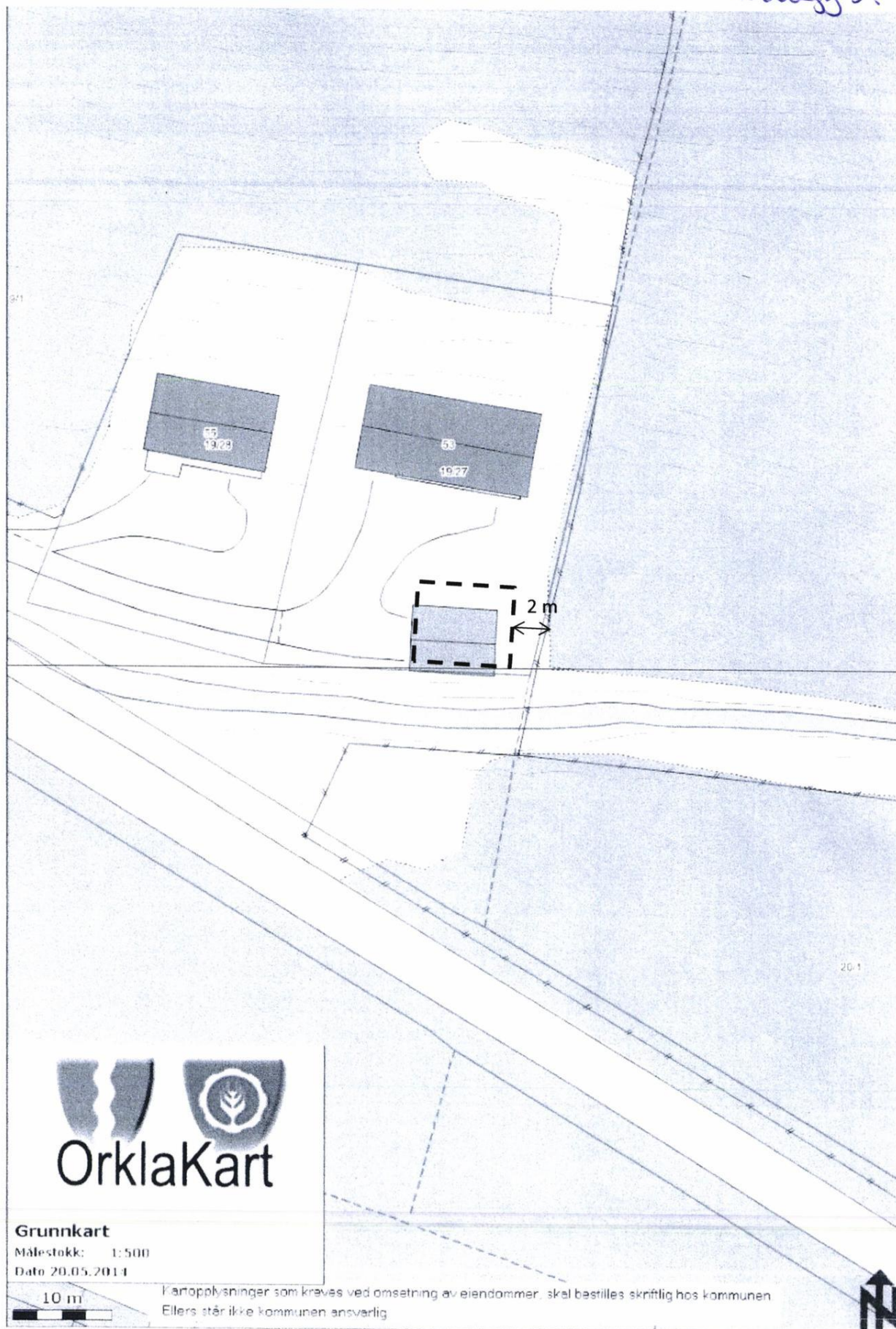
Vedtaket kan påklages i henhold til lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra melding om avgjørelsen er mottatt.

Med vennlig hilsen
Meldal kommune

Alf Martin Granheim
saksbehandler

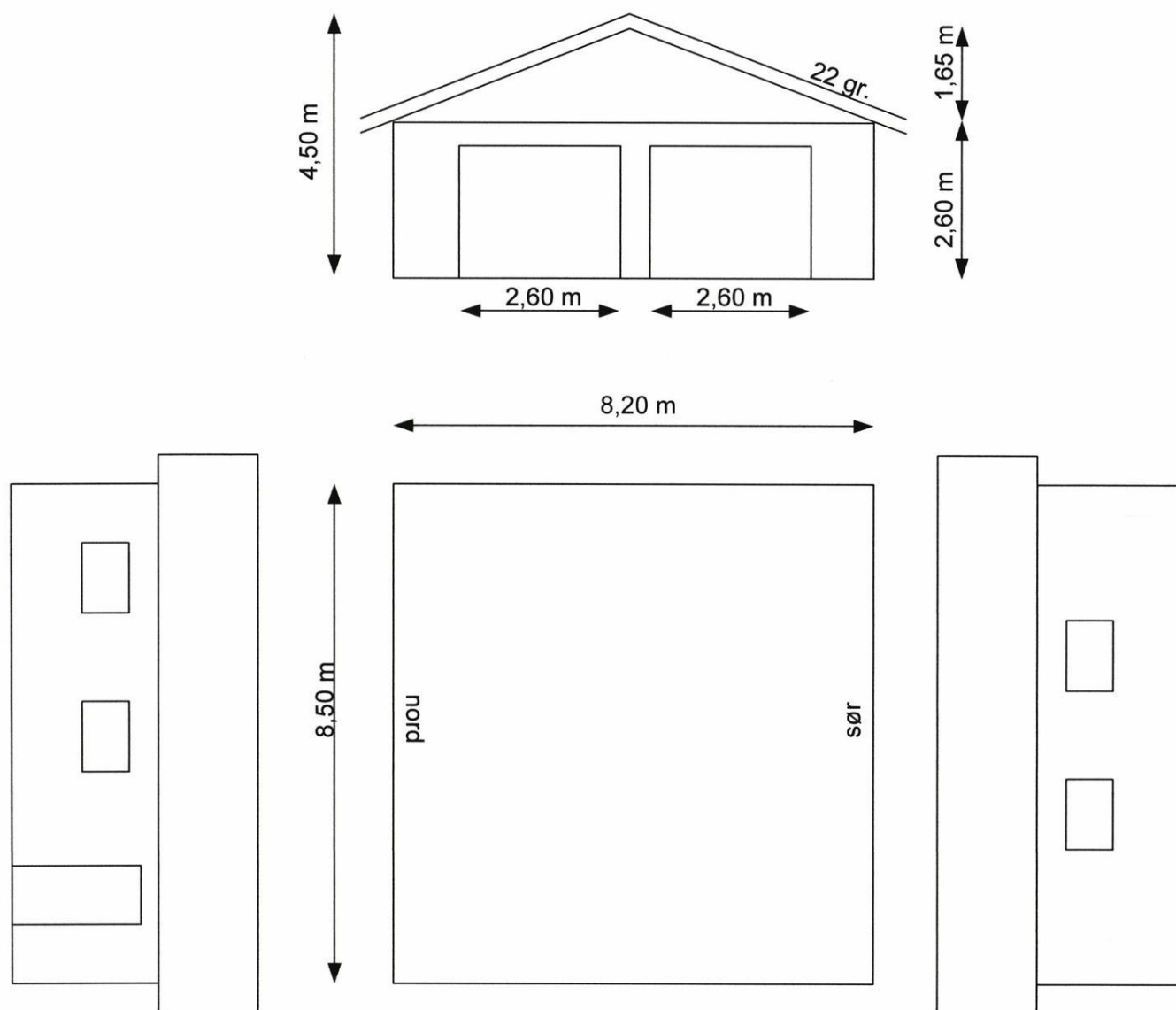
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Sak 14/688-1 Vedlegg 3.

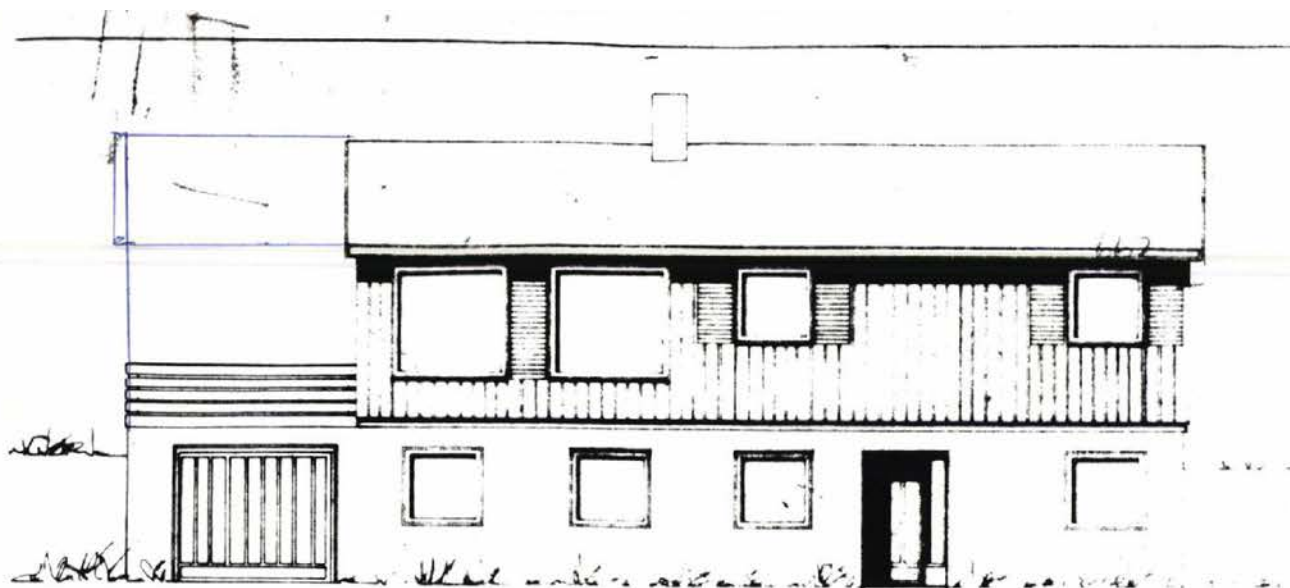


GARASJE
Kvamsveien 53
19 / 27

Sak 14/688-1 Vedlegg b.



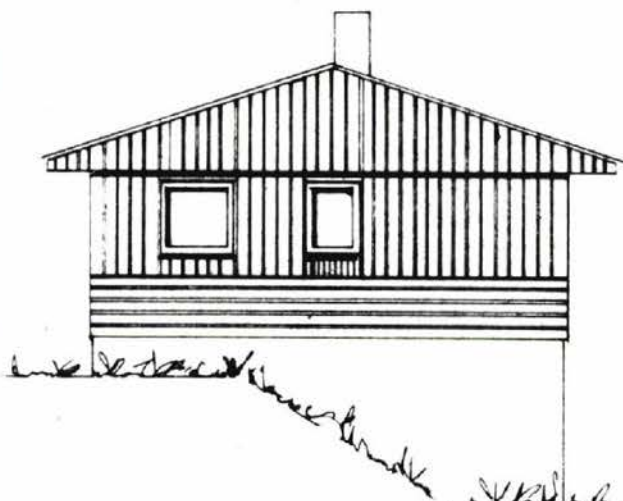
04.06.14



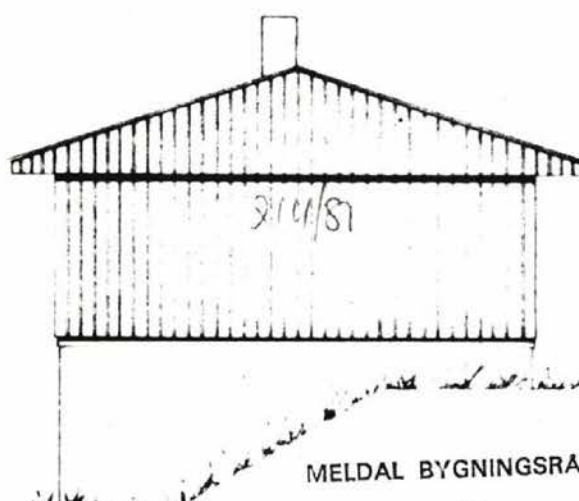
INNGANGSSIDE



HAGESIDE



GAVLER



MELDAL BYGNINGSRAD

ODDKJENT
SAK NR. 2/14/87

SAREAL.

= 81,7 M2

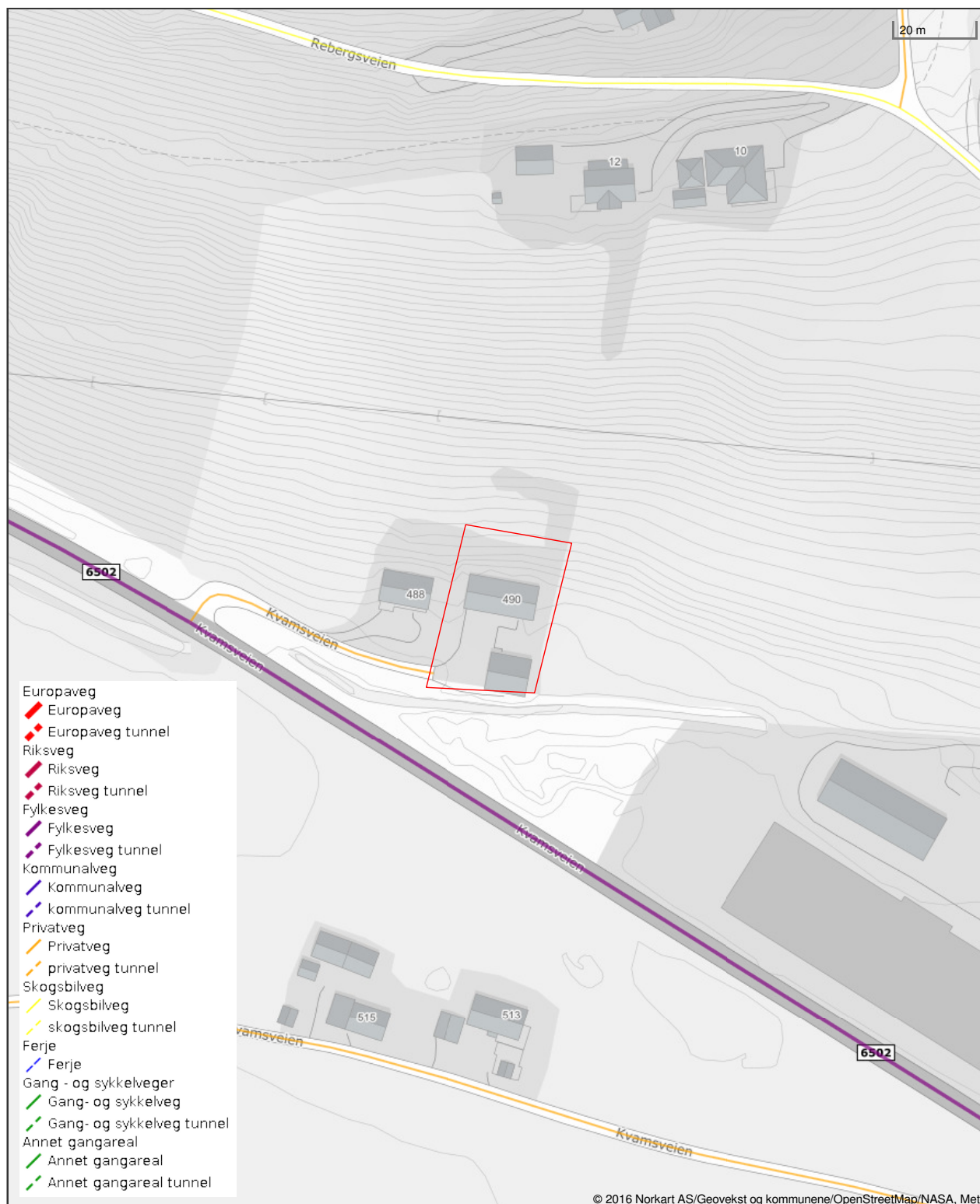
= 36,6 M2

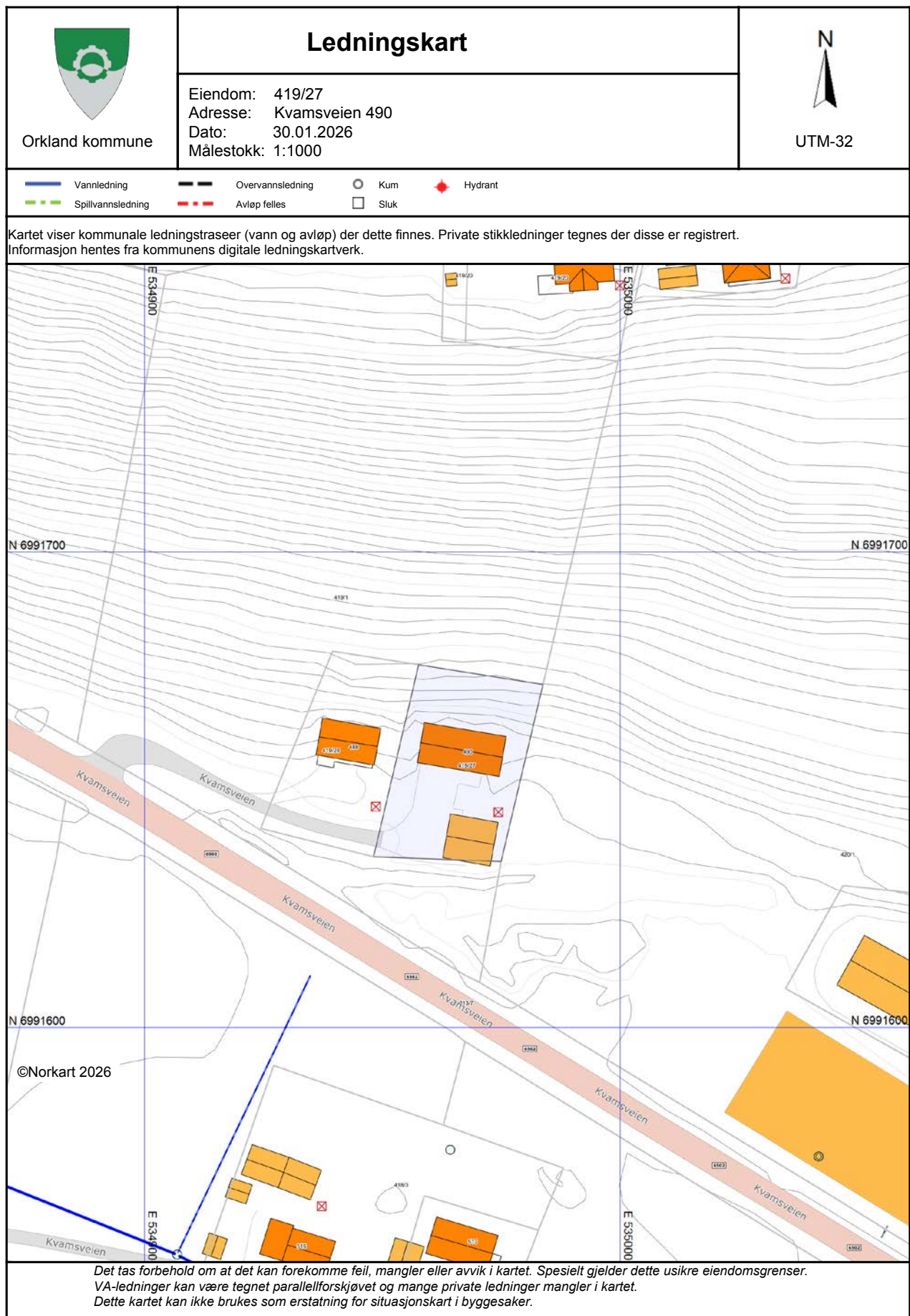
118,3 M2 BRA

rev ant. rev art



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 419/27//







Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 30.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	419	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvamsveien 490, 7336 MELDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.03.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf		
Delarealer	Delareal	1 051 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	LNFRB	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Revisjon av kommuneplanens arealdel

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 30.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	419	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	113218125	Bygningstype	Bolig		
Bygningsnummer	183926373	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kvamsveien 490, 7336 MELDAL		

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.07.2025	Tilsyn	12.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 113218125

BruksenhetId	489756917	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300449168	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 489756917.

BruksenhetId 113199778

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 10683378

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 113199778.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

STATENS VEGVESEN

SØR-TRØNDELAG
Sluppenvegen 12 – Tlf. 07-96 80 22

Jnr. 88/6226/Koj

Ark. 771 Md



Trondheim 6. desember 1988

Kolbjørn Fridtjofsen
7390 MELDAL**Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand**

Etter Deres søknad av 21. november 1988

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

å plassere garasje på eiendommen gnr 19 bnr 27

i 26,0 m avstand fra midte av riksveg 701

i Meldal kommune

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjem-

melsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Orkdal

som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 350,-

må vedlegges eller sendes over postgiro.

Ett eksemplar av erklæringen - påført tinglysing - bes sendt vegkontoret i Sør-Trøndelag,

Sluppenvegen 12, 7000 TRONDHEIM

Etter fullmakt


Trond Aune

Gjenpart: Bygningsrådet i Meldal, 7390 MELDAL, ref.: Deres brev av

24.11.88, 1525/88 KR/ga

Vegmester Belsvik

Anl. avd v/

646

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

ERKLÆRING

Undertegnede Kolbjørn Fridtjofsen eier av eiendom-
men gnr. 19 bnr. 27 i Meldal
kommune, som har fått tillatelse til å plassere garasje
i minste avstand 26,0 m fra midte av riks/ fylkesveg 701

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eierne fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må løses opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Meldal den 14/12 1988

Kallyörn Fridljófn

Kolbjørn Fridtjofsen

Til vitterlighet:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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: Kvamsveien 490
7336 MELDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre