



aktiv.

Hostovegen 956, 7320 FANNREM

**Innholdsrik enebolig | Stor solrik
tomt på over 2 mål | Garasje og
stort uthus | Landlig |
Oppgraderingsbehov**



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 1 750 000,-

Omkostn.: Kr 45 140,-

Total ink omk.: Kr 1 795 140,-

Selger: Roy Andersen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1952

BRA-i/BRA Total 202/202 kvm

Tomtstr.: 2110.3 kvm

Soverom: 4

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 25

Oppdragsnr.: 1702260092

Innholdsrik enebolig | Stor solrik tomt på over 2 mål | Garasje og stort uthus | Oppgraderingsbehov

Stort hus med stor solrik tomt i en av Trøndelags mest trivelige bygger. Her i Hoston kjenner folk hverandre. Dugnad er en livsstil, og engasjementet er ekte. Bygda har et levende miljø med årlig isfiskekonkurranse på Hostovatnet, det populære løpet rundt vannet, egen volleyballbane og det flotte samfunnshuset Hoston Storstue.

- Innholdsrikt hus med mange muligheter
- Stor, solrik tomt på over 2 mål
- Landlig og barnevennlig beliggenhet
- Fantastiske turmuligheter sommer som vinter rett utenfor døra
- Gjømshøgda – et av de mest populære turmålene i området – like i nærheten

Dette er et sted for deg som ønsker ro, plass og nærhet til naturen, samtidig som du bor i et aktivt og inkluderende lokalmiljø. Perfekt for barnefamilier eller for deg som drømmer om forme boligen som du ønsker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Energiattest	107
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 kvm

BRA totalt: 202 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 kvm Bad, toalettrom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, gang m/trapp

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang m/ trapp

3. etasje

BRA-i: 17 kvm Uinnredet loft, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2110.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Deler av tomten er på åkeren som naboen drifter. Konferer megler ved spørsmål.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart/skylddeling). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og

grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/ eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne Hoston, like ved Hostovatnet. Solrik, stor tomt på på over 2 mål. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Vormstad som er en 10-minutters kjøretur unna, utover det er det ca. 30 min. med bil til Orkanger sentrum som byr på et godt utvalg servicefasiliteter.

Hostovatnet er en stor innsjø og et meget bra fiskevann med både ørret og røye og det er også flotte turmuligheter for store og små i området, sommer som vinter. Det er også populære badeplasser og volleyballbane ved Hostovatnet. Dette er en perfekt plass for de som ønsker å bo landlig til men samtidig ha servicefasiliteter lett tilgjengelig.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Høyde til takfot og bratt takvinkel medfører behov for ekstra sikringstiltak ved nærmere kontroll. Taktekkingen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om lekkasje for ca. 12–15 år siden uten at det er utført tiltak i etterkant.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeår. Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere musetting uten destruktive inngrep. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan

ikke fastslås uten fysisk inngrep. Det er tatt hensyn til byggemåte på oppføringstidspunktet. Kledningen er opplyst å være fra 1985 og det er registrert tørkesprekker i nedre kant. Kledningen fremstår med vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår 1952. Det er ikke foretatt beregninger eller nærmere vurderinger av konstruksjonens bæreevne. Det er registrert muselort på loft.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Vinduene er eldre og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitte karmen, sprekker i treverk utover normal slitasjegrad samt punktert glass.

Vinduer - kjeller: Bygningen har vinduer med enkelt glass fra byggeår 1952. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er registrert sprukne og knuste glassruter.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre med skade i glass. Dørene er eldre, over ca. 25 år, og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitasje på balkongdør med slitte karmen og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue har manglende rekkverk, registrerte skjevheter i konstruksjonen og værslitte terrassegulv.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn er utført med betongdekke fra byggeår 1952. Konstruksjonen er etablert uten diffusjonssperre, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det må også påregnes høydeavvik i gulvene ut fra datidens byggemetoder.

Etasjeskille mellom 1 og 2. Etasje: Etasjeskillet er en lukket konstruksjon fra byggeåret, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

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

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, 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: Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Rom Under Terreng: Gulvet er utført i betong og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i murvegger og betonggulv i form av saltutslag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår 1952. Det er registrert usikkerhet knyttet til drenering og fuktsikring som følge av saltutslag på kjellervegger.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Tomten ligger i svakt hellende terreng. Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Septiktank: Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1952.

GARASJE

Eldre uthus som inneholder uinnredet loft, og i første etasje er det tre boder og to garasjer

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidligere registrert lekkasje uten dokumenterte utbedringer gir usikkerhet knyttet til tekingen og underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå gjør at skjulte avvik eller skader ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer, fuktinntrenging og redusert funksjon i takteking og undertak. Bratt tak og høyde kompliserer også fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikles over tid og føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, med økte vedlikeholds- og utbedringskostnader som følge.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takteking og undertak når sikker adkomst med nødvendig sikring er etablert. Tidligere lekkasjeområde bør undersøkes spesielt med tanke på eventuelle skjulte fuktskader. Det må påregnes utskifting av takteking med

undertak som følge av alder, slitasje og tidligere lekkasjehistorikk.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag har høy alder og aldersrelatert slitasje må påregnes. Det er ikke etablert tilfredsstillende sikring mot snø- og isras fra taket. Videre mangler forskriftsmessig adkomst til pipe for feiing og tilsyn.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Risiko:

Eldre renner og beslag har økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer og redusert vannavledning. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade og skade på bygningsdeler ved ras av snø og is. Manglende adkomst til pipe kan føre til at feiing og kontroll ikke blir utført, med økt risiko for pipebrann.

Konsekvens:

Fare for fuktskader på konstruksjoner og fasader, personskader samt økt brannfare. Det kan også bli aktuelt med offentlige pålegg om utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag, med påregnelig behov for utskifting på sikt som følge av alder. Det bør etableres tilfredsstillende sikring mot snø- og isras, eksempelvis med snøfangere. Videre bør det monteres godkjent takstige eller taktrinn frem til pipe, eventuelt pipeplattform der dette er nødvendig, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen har høy alder med aldersrelatert slitasje og registrerte tørkesprekker. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til lufting bak kledning, musetetting og tilstanden i underliggende konstruksjoner.

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

Tørkesprekker og slitt overflatebehandling kan føre til økt fuktpåvirkning og redusert beskyttelse av trekledningen. Mangelfull lufting kan bidra til oppfukting og redusert uttørking i konstruksjonen. Ukjent musetetting gir risiko for inntrenging av skadedyr.

Konsekvens:

Over tid kan forholdene føre til nedbrytning, råteskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner, med økte vedlikeholds- og utbedringskostnader som følge.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av kledningen med rengjøring, overflatebehandling og

utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidige arbeider bør lufting bak kledning og musetetting kontrolleres og eventuelt utbedres. Destruktive undersøkelser kan vurderes ved mistanke om skjulte skader.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er fra byggeår og må vurderes ut fra datidens byggeskikk. Registrering av muselort indikerer aktivitet fra skadedyr i loftskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Skadedyr på loft kan medføre skade på isolasjon, materialer og eventuelle tekniske installasjoner. Eldre takkonstruksjoner kan også ha skjulte svakheter eller slitasje som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

Konsekvens:

Skader fra skadedyr kan føre til redusert funksjon, dårligere innelima og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av loft og takkonstruksjon med tanke på omfang av skadedyraktivitet. Eventuelle åpninger for inntrenging bør tettes og nødvendige tiltak mot skadedyr gjennomføres. Videre anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen som følge av alder.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har høy alder med aldersrelatert slitasje på rammer, karmen, beslag og tetninger. Registrerte sprekker og værslitasje indikerer redusert motstand mot fukt og ytre påvirkninger. Punktert isolerglass viser at tettheten i glassene er brutt og isolasjonsevnen redusert.

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

Slitasje og svekket overflatebehandling kan føre til fuktinntrenging, råteskader og redusert tetthet. Punkterte glass kan gi kondens mellom glasslagene, økt varmetap og redusert funksjon.

Konsekvens:

Redusert inneklima, dårligere isolasjonsevne og økte energikostnader. Videre kan fuktpåvirkning føre til nedbrytning av trekonstruksjoner og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av vinduer der dette er mulig. Punkterte glass bør skiftes, og vinduer med høy slitasje eller skader må påregnes reparert eller utskiftet på sikt.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Dørene har høy alder med aldersrelatert slitasje på overflater, karmen, beslag og tetninger. Registrerte sprekker i treverk og værslitte overflater indikerer redusert motstand mot fukt og ytre påvirkning. Skade i glass reduserer funksjon og tetthet.

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

Slitasje og skader kan føre til fuktinntrenging, redusert isolasjonsevne, trekk og videre nedbrytning av treverk og karmen. Skadet glass kan også medføre fare for personskade.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og behov for vedlikehold eller utskifting. Videre nedbrytning kan føre til råteskader og redusert funksjon på dørene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av dører og karmen. Skadet glass bør skiftes. Balkongdør med høy slitasje og sprekker i treverk må påregnes reparert eller utskiftet på sikt.

Utvendige trapper

Manglende rekkverk medfører at trappen ikke har tilfredsstillende sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, spesielt under glatte forhold eller ved redusert bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet gir redusert personsikkerhet og kan medføre personskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikker bruk av trappen.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. Overflater og gulv har høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Skadet belegg på kjøkkengulv indikerer redusert overflatefunksjon og slitasje utover normal brukstilstand.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Risiko:

Skadet gulvbelegg kan gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, spesielt i områder med vannpåvirkning som kjøkken. Videre slitasje kan føre til økt skadeomfang.

Konsekvens:

Redusert funksjon og estetisk tilstand på overflater. Eventuell fuktpåvirkning kan føre til skade på underliggende materialer og økte vedlikeholds- eller utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadet gulvbelegg på kjøkken. Videre må det påregnes generelt vedlikehold og oppgradering av innvendige overflater som følge av alder og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Eldre betongdekker uten diffusjonssperre har økt risiko for fuktvandring fra grunnen. Høydeavvik og ujevnheter er typisk for konstruksjoner fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Manglende diffusjonssperre kan føre til oppfukning av gulvkonstruksjoner og overflater. Ujevnheter i gulv kan påvirke bruksegenskaper og videre overflatearbeider.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan over tid føre til skader på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Høydeavvik kan gi redusert opplevd kvalitet og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av gulv og overflater med tanke på fuktpåvirkning. Ved rehabilitering eller oppgradering bør tiltak for fuktsikring og eventuelt oppretting av gulv vurderes.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Saltutslag på mur og betong indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonene. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner uten moderne fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av overflater og materialer, samt økt risiko for biologisk vekst dersom organiske materialer tilføres konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold eller fuktrelaterte tiltak over tid. Eventuelle overflatebehandlinger eller innredninger mot yttervegger kan være utsatt for skade.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i rommet. Organiske materialer bør unngås direkte mot mur- og gulvkonstruksjoner. Ved oppussing eller endret bruk bør tiltak for fuktsikring og ventilasjon vurderes.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappeløsningene har utforming som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Lavt rekkverk, bratt utførelse og manglende sikring ved loftstrapp gir redusert brukssikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappene, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdene gir redusert sikkerhet og brukskomfort ved ferdsel mellom etasjene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverk og håndløpere. Trapp til loft bør vurderes utbedret for å oppnå tryggere adkomst.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene har høy alder med aldersrelatert slitasje og enkelte overflateskader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Risiko:

Videre slitasje og skader kan føre til redusert funksjon og behov for økt vedlikehold.

Konsekvens:

Redusert estetisk og funksjonell kvalitet på innvendige dører, samt behov for reparasjon eller utskifting av enkelte dører over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales lokal reparasjon og overflatebehandling av skadde dører. Dører med høy slitasje eller funksjonssvikt bør vurderes skiftet ut ved behov.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende dokumentasjon og høy alder, gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fuktsikring. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da registrerte forhold allerede indikerer vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Manglende dokumentasjon og registrerte avvik reduserer våtrommets tekniske verdi og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider

utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende dokumentasjon og høy alder, gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet er utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtromsløsninger. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da registrerte forhold allerede indikerer vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Våtrommets funksjon og tekniske verdi vurderes som vesentlig redusert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkeninnredningen har høy alder med tydelig alders- og bruksslitasje. Registrerte skader på overflater og innredning indikerer redusert funksjon og vedlikeholdstilstand.

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

Slitte og skadde overflater kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert motstand mot fukt og daglig belastning.

Konsekvens:

Redusert funksjonalitet og estetisk standard, samt økt behov for vedlikehold og fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde deler av kjøkkeninnredningen. Generell oppgradering av kjøkkenet må påregnes som følge av alder og tilstand.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Manglende bruk over lang tid kan medføre uttørkede pakninger, lekkasjer, redusert funksjon og skjulte skader i tilknyttede installasjoner.

Konsekvens:

Det kan oppstå behov for reparasjoner eller utskifting av sanitærutstyr og tilhørende installasjoner ved gjenopptatt bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales funksjonskontroll av sanitærinstallasjoner og røropplegg før rommet tas i bruk. Oppgradering må påregnes som følge av alder og tilstand.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannledningene har oppnådd høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand på skjulte rørføringer og koblinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risiko:
Eldre vannledninger har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Skjulte avvik eller svekkelser kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på konstruksjoner og innredning, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. Tilstand på skjulte installasjoner bør vurderes nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene har høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørføringer og koblinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risiko:
Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, svekkelser i skjøter og redusert funksjon over tid. Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på konstruksjoner og overflater, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige avløpsrør og koblinger. Tilstanden på skjulte rørføringer bør vurderes nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting. Systemet har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklime og opphopning av lukt og forurensninger innendørs.

Konsekvens:

Økt risiko for kondens, fuktproblemer og redusert bokomfort over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig lufting og kontroll av eksisterende ventiler. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes for å bedre luftutskifting og inneklime.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen har høy alder og er langt opp i forventet levetid. Saltutslag på kjellervegger indikerer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen og tyder på redusert effekt av eksisterende drenering eller fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Risiko:

Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger, med risiko for videre oppfukning og nedbrytning av konstruksjoner.

Konsekvens:

Vedvarende fuktpåvirkning kan gi redusert brukskvalitet i kjeller, skade på overflater og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av drenering og fuktsikring rundt grunnmuren. Oppgradering eller utskifting av drenering må påregnes som følge av alder og registrerte fuktindikasjoner.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på deler av boligen. Dette kan medføre at overflatevann og fukt blir stående eller ledes mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Risiko:

Mangelfull avrenning øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dette kan bidra til oppfukning, fuktinntrenging og redusert uttørking av konstruksjonene.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader, saltutslag og nedbrytning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Videre bør det sikres tilfredsstillende drenering og overvannshåndtering rundt boligen.

TG3

Vinduer - kjeller

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har svært høy alder og er langt utover forventet brukstid. Registrerte funksjonsavvik samt sprukne og knuste glassruter viser vesentlig redusert tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Risiko:

Skadde glassruter gir risiko for personskade, fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også redusere funksjonalitet og rømningsikkerhet.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og fare for videre nedbrytning av karmene og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Sprukne og knuste glassruter må skiftes. Vinduer med funksjonssvikt og høy slitasje bør påregnes utskiftet som følge av alder og tilstand. Pris er avhengig av omfang og løsning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Manglende rekkverk innebærer avvik fra sikkerhetskrav og gir redusert personsikkerhet. Registrerte skjevheter tyder på svekket konstruksjon eller setninger. Terrassegulv fremstår værslitt med alders- og klimabelastet slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Risiko:

Manglende rekkverk medfører fare for fallskader. Skjevheter i konstruksjonen kan indikere redusert bæreevne og økt risiko for videre deformasjoner. Værslitte terrassebord har økt risiko for fuktskader og nedbrytning.

Konsekvens:

Forholdene gir redusert sikkerhet og funksjon ved bruk av verandaen. Videre nedbrytning kan føre til omfattende reparasjonsbehov eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales snarlig montering av forskriftsmessig rekkverk. Videre bør konstruksjonen kontrolleres nærmere med tanke på årsak til skjevheter og eventuell behov for forsterkning eller utbedring. Værslitte terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Pris er avhengig av omfang og løsning.

Kjeller - Bad - Generell

Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, fuktsikring og teknisk tilstand. Våtrom fra denne perioden er ofte utført etter eldre løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tetthet og sikkerhet mot fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Manglende dokumentasjon kan også påvirke verdi og fremtidig omsetning av boligen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

1.Etasje - Bad - Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Badet opplyses å ikke ha vært i bruk de siste 10–20 årene. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende dokumentasjon, høy alder og lang periode uten bruk gir stor usikkerhet knyttet til tilstanden på tettesjikt, sluk, røropplegg og øvrige våtromsløsninger. Eldre våtrom tilfredsstillers normalt ikke dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,

sluk m.m. må dokumenteres. Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader, uttørkede pakninger, svikt i røropplegg og redusert funksjon på installasjoner som følge av alder og lang tids manglende bruk.

Konsekvens:

Badet kan ha vesentlig redusert funksjon og det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader ved bruk. Omfattende utbedringer eller totalrenovering må påregnes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full teknisk gjennomgang av våtrommet før eventuell bruk.

Totalrenovering bør påregnes, og alle arbeider må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnormer.

TGIU

Pipe og ildsted

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innhold

Kjeller Bad, toalettrom, bod 1, bod 2, bod 3,
bod 4, gang m/trapp

1.Etasje Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken,
spisestue, stue

2.Etasje Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang
m/ trapp

Loft Uinnredet loft, soverom

Garasje/uthus

1.etg Garasje, garasje 2, bod 1, bod 2, bod 3

Loft Uinnredet loft

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 i garasje og på egen tomt.

Diverse

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

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

Boligen blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

Det informeres at deler av tomten nedom huset og på åkeren driftes av bonden/grunneier. Konferer megler ved spørsmål.

Bad/wc i kjeller har ikke vært i bruk av eier.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og ved

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 750 000

Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 140 (Omkostninger totalt)

62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 814 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 492 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet gjelder feiing og er en årsprognose. Beløp kan avvike.

I tillegg betales det kr 5913 i renovasjon og kr 2834,- i slamgebyr. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primærbolig

Kr 550 683 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 202 733 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 116, bruksnummer 25 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:

5059/116/25:

21.05.1952 - Dokumentnr: 642 - Bestemmelse om gjerde

05.05.2026 - Dokumentnr: 492351 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

15.10.1951 - Dokumentnr: 1479 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:116 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 235431 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:116 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 802287 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:116 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det finnes derimot byggetillatelse på tilbygg datert 02.07.1981

Vei, vann og avløp

Privat vann og avløp (septik). Offentlig vei med privat avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 2 103 m

Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnLNFRB

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14900,- oppgjørshonorar kr 4950,- og visninger kr 1 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 52 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

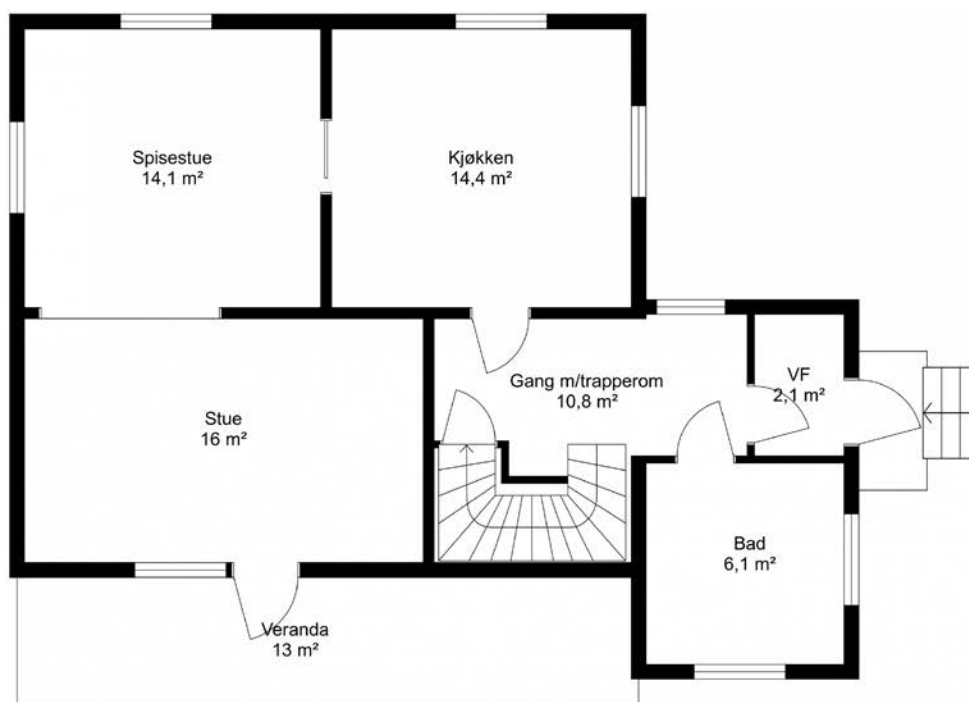
Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

21.05.2026

Hostovegen 954

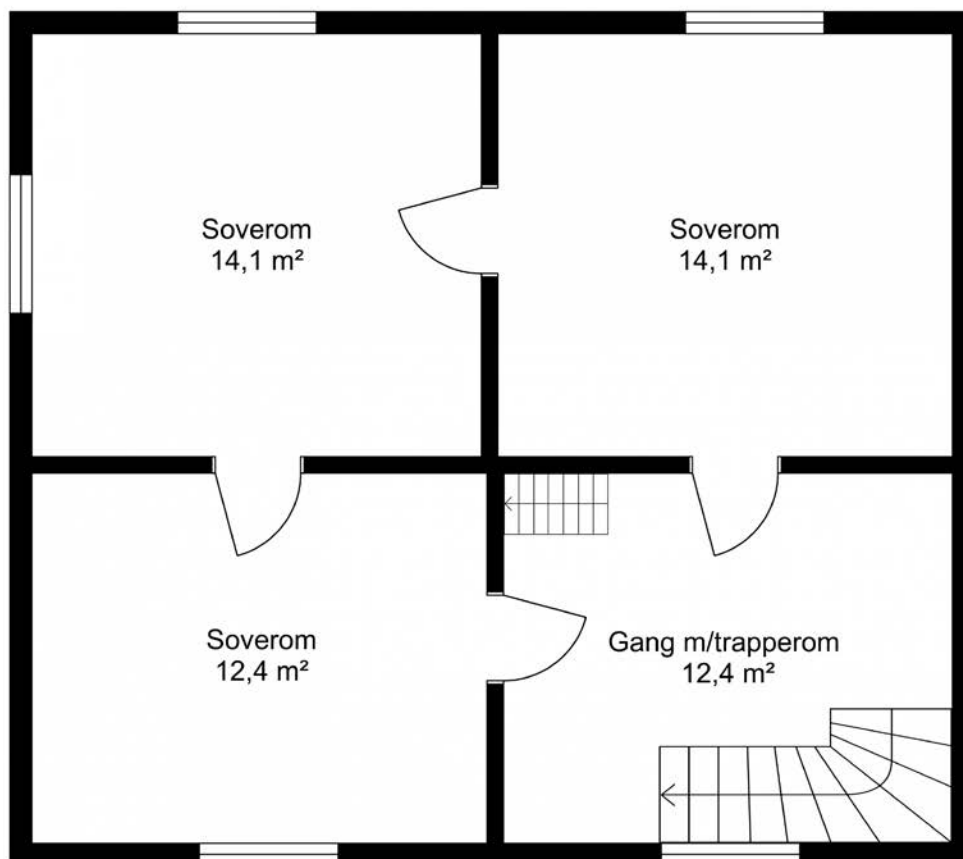
1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

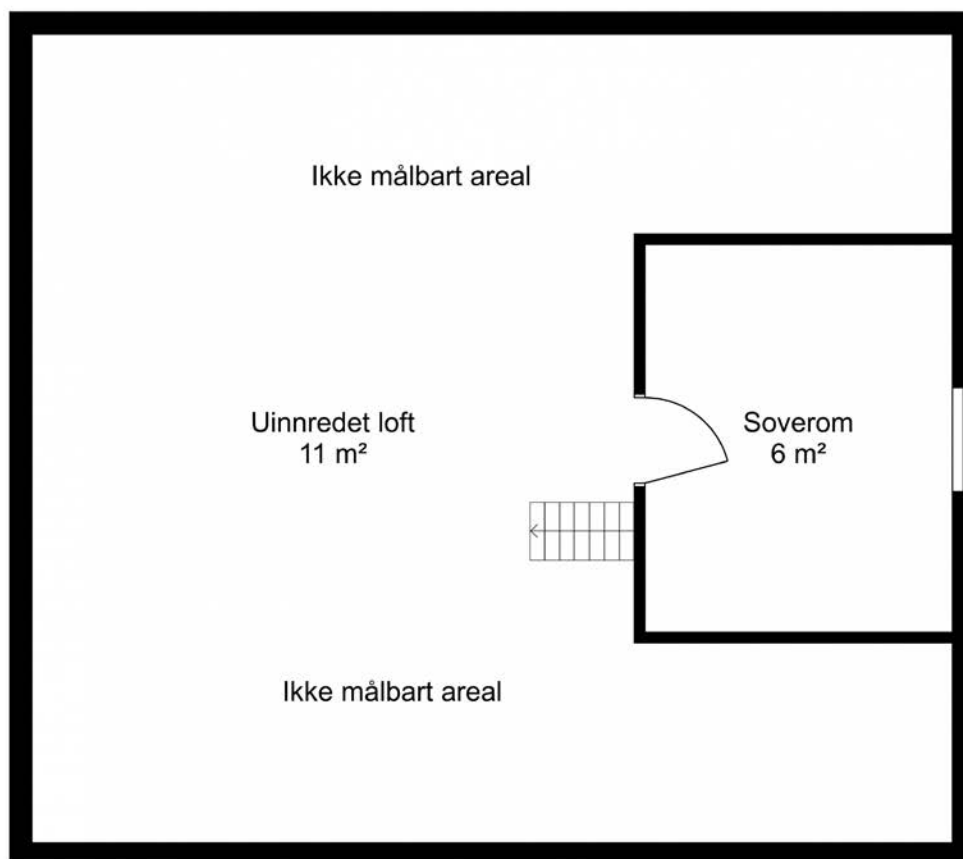
Hostovegen 954
2. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

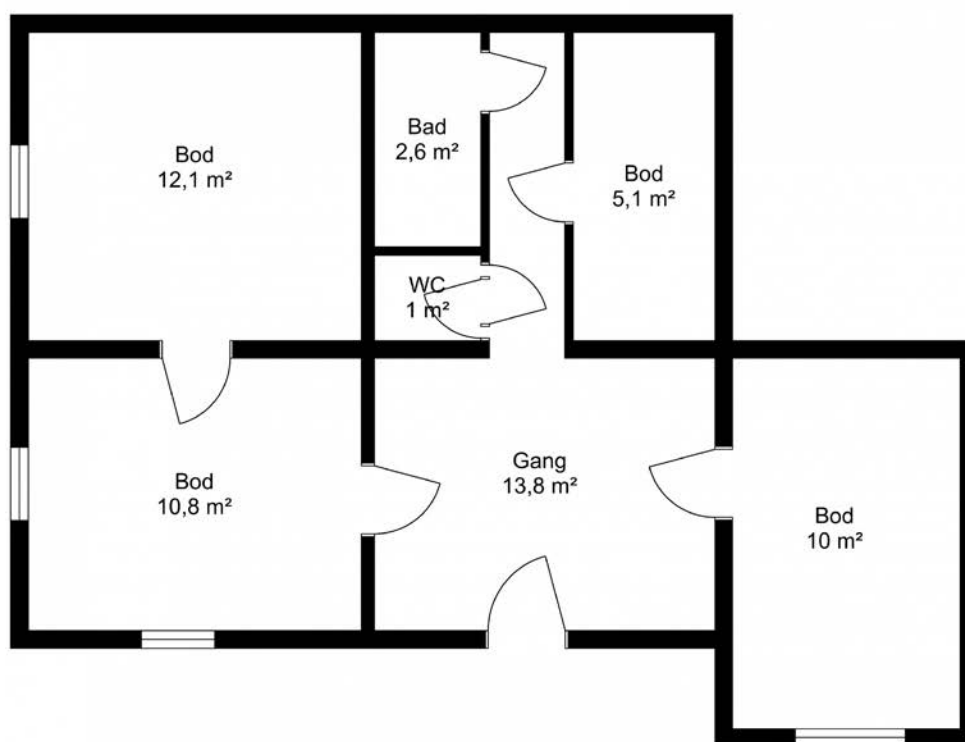
Hostovegen 954
Lofetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hostovegen 954 Kjeller



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













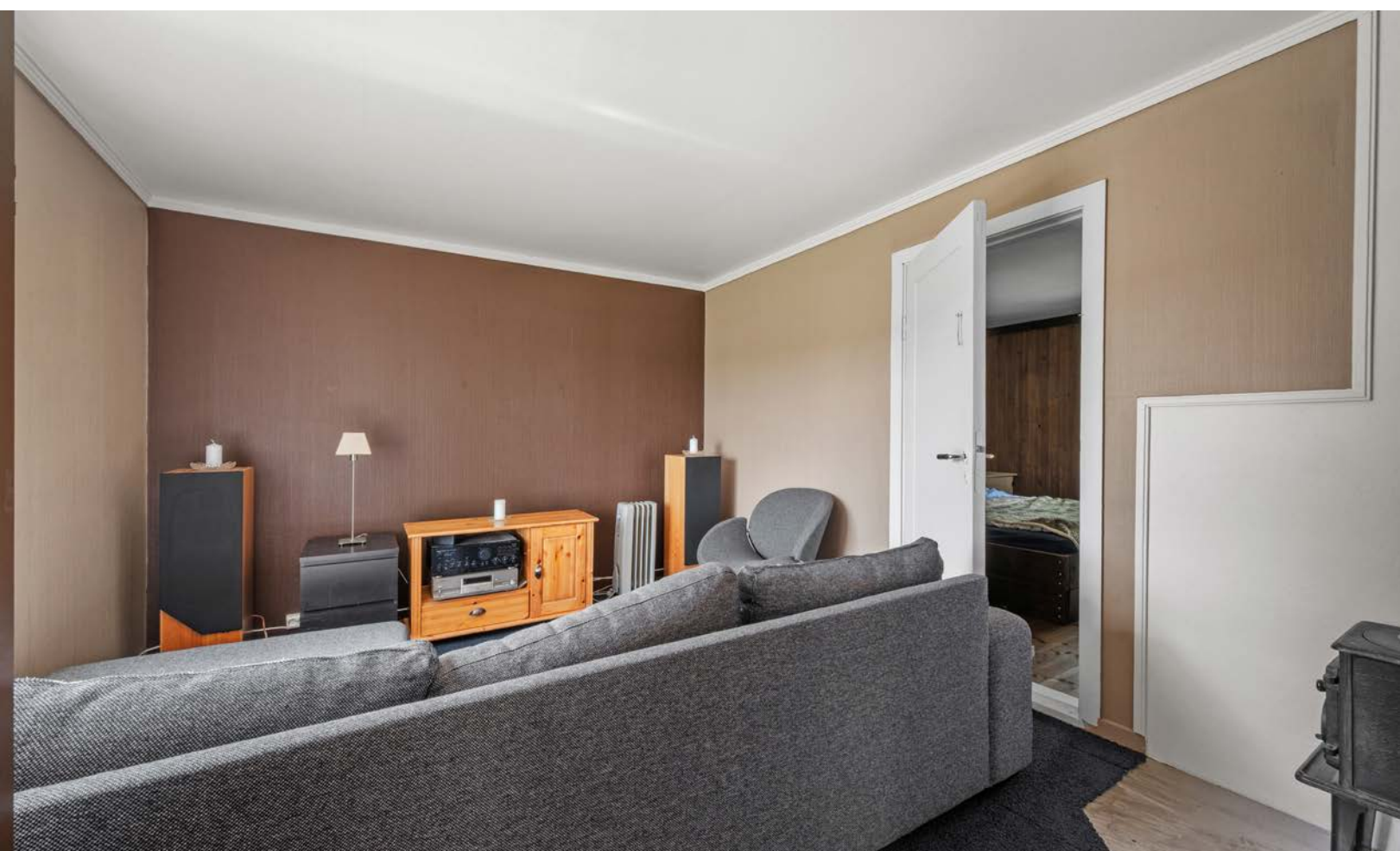






















Vedlegg



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

Roy Andersen

Boligen

Hostovegen 956

7320 Fannrem

5059-116/25/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En vinter for ca 12-15 år siden var det spesielle forhold som skapte mye is på taket. Under smelting i solskinn på sørsiden kom det seg vann inn i sørveggen, dette var synlig som fuktighet på veggen i stua ved terrassedøren. Dette skjedde den ene gangen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Enkelte vinduer har av og til kondens mellom glass. Noen vinduer i rom uten oppvarming kan få ising på innsiden. Det er et hull i glasset på innsiden av terrassedøren. Kjellervindu er ødelagt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

En terrassestolpe er presset opp av tåle.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Dårlige takrenner.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Synlig fuktgjennomslag i kjeller.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Muselort har vært sett på loftet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Vann renner til bolig på selvføll fra kum oppi åsen.
Trykk kan variere hvis det er lite vann i kummen.



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?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Demontert oljekaminen og montert vedovn. Inspektør har bedt om at det blir montert takstige eller feieluke på loft.

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**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut gamle ledninger og kontakter med nytt på to soverom.

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**

Feier har bedt om at takstige eller feieluke på loftet blir montert.

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



♦ Ja

Tilbygget på hus med bad ble bygd på 80-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tar det for gitt at tilbygget er godkjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja



Uthuset har dårlig mur og kledning.

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**

Noe av tomten er på jordet foran huset som driftes av bonden.



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



Hostovegen 956 , 7320 FANNREM



ORKLAND kommune



gnr. 116, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22439-1044

Referansenummer: GU1206

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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

Gjøannes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1952 beliggende i svakt hellende terreng. Boligen har normal aldersslitasje sett opp mot byggeår, men det er registrert flere bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgradering.

Taktekking, drenering, vinduer, dører og tekniske installasjoner har høy alder og er i siste del av forventet levetid. Det er registrert tidligere lekkasje fra tak uten dokumenterte utbedringer. Kledning fremstår med vedlikeholdsbehov, og kjeller har indikasjoner på fukt i form av saltutslag på mur og gulv.

Begge våtrom er eldre, uten dokumentasjon og vurderes å ha behov for totalrenovering. Kjøkken og innvendige overflater har gjennomgående slitasje og alderstegn.

Det er registrert enkelte HMS-avvik, blant annet manglende rekkverk på veranda og trapper, samt manglende snøfangere og adkomst for feier.

Boligen vurderes totalt sett å ha et oppgraderings- og vedlikeholdsbehov som må sees i sammenheng med alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Høyde til takfot og bratt takvinkel medfører behov for ekstra sikringstiltak ved nærmere kontroll. Taktekkingen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om lekkasje for ca. 12–15 år siden uten at det er utført tiltak i etterkant.

Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeår. Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivarettatt. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inpsisert innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere musetting uten destruktive inngrep. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten fysisk inngrep. Det er tatt hensyn til byggemåte på oppføringstidspunktet. Kledningen er opplyst å være fra 1985 og det er registrert tørkesprekker i nedre kant. Kledningen fremstår med vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår 1952. Det er ikke foretatt beregninger eller nærmere vurderinger av konstruksjonens bæreevne. Det er registrert muselort på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Vinduene er eldre og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitte karmen, sprekker i treverk utover normal slitasjegrad samt punktert glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre med skade glass. Dørene er eldre, over ca. 25 år, og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitasje på balkongdør med slitte

karmen og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad. Veranda med utgang fra stue har manglende rekkverk, registrerte skjevheter i konstruksjonen og værslitte terrassegulv. Trapp ved inngangsparti er utført uten rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu, betong og belegg fra byggeår 1952. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må påregnes normale bruksmerker og aldersrelatert slitasje på overflater. Det er registrert mindre hull etter bilder og hyller, samt misfarging/skjolder der møbler og inventar har vært plassert. På gulv er det normal slitasje med enkelte riper, merker og misfarging etter møbler og bruk. Det er registrert skadet belegg på kjøkkengulv.

Gulv mot grunn er utført med betongdekke fra byggeår 1952. Konstruksjonen er etablert uten diffusjonssperre, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det må også påregnes høydeavvik i gulvene ut fra datidens byggemetoder.

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

Gulvet er utført i betong og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i murvegger og betonggulv i form av saltutslag.

Boligen har malte tretrapper. Det er registrert lavt rekkverk og bratte trapper. Trapp til loft fremstår som stige uten rekkverk og returjelender.

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeår, med unntak av dør til bad i 1. etasje. Enkelte innvendige dører har registrert slitasje og skader. Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Bad

Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Badet opplyses å ikke ha vært i bruk de siste 10–20 årene. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap og komfyr. Overskap er opplyst skiftet omkring 1984. Det er registrert omfattende skader og slitasje på overflater og kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er montert til luftkanal i pipe

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap, og kun synlige rørføringer er kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Innvendige avløpsrør er utført i plast/stål. Kun synlige rørføringer er besiktiget. Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er overskredet.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Åpent el-anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår 1952. Det er registrert usikkerhet knyttet til drenering og fuksikring som følge av saltutslag på kjellervegger. Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten ligger i svakt hellende terreng. Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1952.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

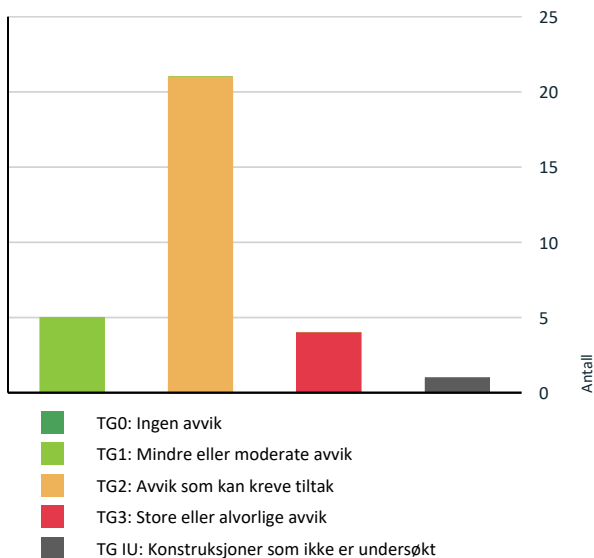
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

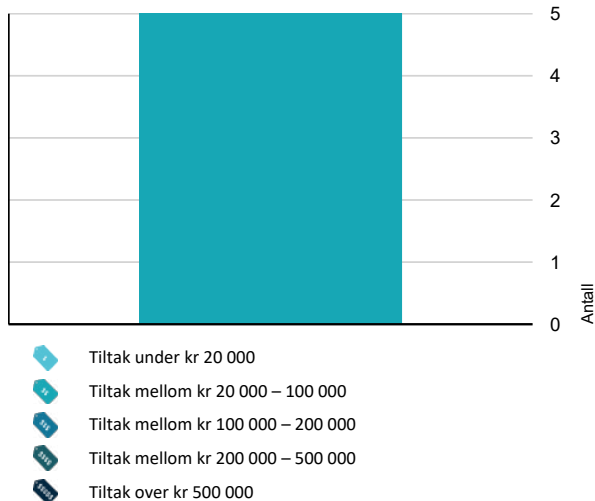
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

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

Forutsetning – etasjeskille:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

.

Vedlikehold

.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg med VF,bad og større gang
------	---------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Høyde til takfot og bratt takvinkel medfører behov for ekstra sikringstiltak ved nærmere kontroll. Taktekkingen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om lekkasje for ca. 12–15 år siden uten at det er utført tiltak i etterkant.

Vurdering av avvik:

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

Tidligere registrert lekkasje uten dokumenterte utbedringer gir usikkerhet knyttet til tekkingen og underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå gjør at skjulte avvik eller skader ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer, fuktinntrenging og redusert funksjon i takteking og undertak. Bratt tak og høyde kompliserer også fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikles over tid og føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, med økte vedlikeholds- og utbedringskostnader som følge.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av takteking og undertak når sikker adkomst med nødvendig sikring er etablert. Tidligere lekkasjeområde bør undersøkes spesielt med tanke på eventuelle skjulte fukt-skader. Det må påregnes utskifting av takteking med undertak som følge av alder, slitasje og tidligere lekkasjehistorikk.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeår. Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag har høy alder og aldersrelatert slitasje må påregnes. Det er ikke etablert tilfredsstillende sikring mot snø- og isras fra taket. Videre mangler forskriftsmessig adkomst til pipe for feiing og tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Risiko:

Eldre renner og beslag har økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer og redusert vannavledning. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade og skade på bygningsdeler ved ras av snø og is. Manglende adkomst til pipe kan føre til at feiing og kontroll ikke blir utført, med økt risiko for pipebrann.

Konsekvens:

Fare for fuktskader på konstruksjoner og fasader, personskader samt økt brannfare. Det kan også bli aktuelt med offentlige pålegg om utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag, med påregnelig behov for utskifting på sikt som følge av alder. Det bør etableres tilfredsstillende sikring mot snø- og isras, eksempelvis med snøfangere. Videre bør det monteres godkjent takstige eller taktrinn frem til pipe, eventuelt pipeplattform der dette er nødvendig, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting uten destruktive inngrep. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten fysisk inngrep. Det er tatt hensyn til byggemåte på oppføringstidspunktet. Kledningen er opplyst å være fra 1985 og det er registrert tørkesprekker i nedre kant. Kledningen fremstår med vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen har høy alder med aldersrelatert slitasje og registrerte tørkesprekker. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til lufting bak kledning, musetetting og tilstanden i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Risiko:

Tørkesprekker og slitt overflatebehandling kan føre til økt fukt påvirkning og redusert beskyttelse av trekledningen. Mangelfull lufting kan bidra til oppfukning og redusert uttørking i konstruksjonen. Ukjent musetetting gir risiko for inntrenging av skadedyr.

Konsekvens:

Over tid kan forholdene føre til nedbrytning, råteskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner, med økte vedlikeholds- og utbedringskostnader som følge.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av kledningen med rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidige arbeider bør lufting bak kledning og musetetting kontrolleres og eventuelt utbedres. Destruktive undersøkelser kan vurderes ved mistanke om skjulte skader

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår 1952. Det er ikke foretatt beregninger eller nærmere vurderinger av konstruksjonens bæreevne. Det er registrert muselort på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er fra byggeår og må vurderes ut fra datidens byggeskikk. Registrering av muselort indikerer aktivitet fra skadedyr i lofts-konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Skadedyr på loft kan medføre skade på isolasjon, materialer og eventuelle tekniske installasjoner. Eldre takkonstruksjoner kan også ha skjulte svakheter eller slitasje som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

Konsekvens:

Skader fra skadedyr kan føre til redusert funksjon, dårligere innneklima og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av loft og takkonstruksjon med tanke på omfang av skadedyraktivitet. Eventuelle åpninger for inntrenging bør tettes og nødvendige tiltak mot skadedyr gjennomføres. Videre anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen som følge av alder.



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Vinduene er eldre og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitte karmen, sprekker i treverk utover normal slitasjegrad samt punktert glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har høy alder med aldersrelatert slitasje på rammer, karmen, beslag og tetninger. Registrerte sprekker og værslitasje indikerer redusert motstand mot fukt og ytre påvirkninger. Punktert isolerglass viser at tettheten i glassene er brutt og isolasjonsevnen redusert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Risiko:

Slitasje og svekket overflatebehandling kan føre til fuktinntrenging, råteskader og redusert tetthet. Punkterte glass kan gi kondens mellom glasslagene, økt varmetap og redusert funksjon.

Konsekvens:

Redusert inneklima, dårligere isolasjonsevne og økte energikostnader. Videre kan fuktpåvirkning føre til nedbrytning av trekonstruksjoner og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av vinduer der dette er mulig. Punkterte glass bør skiftes, og vinduer med høy slitasje eller skader må påregnes reparert eller utskiftet på sikt.

TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med enkelt glass fra byggeår 1952. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er registrert sprukne og knuste glassruter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene har svært høy alder og er langt utover forventet brukstid. Registrerte funksjonsavvik samt sprukne og knuste glassruter viser vesentlig redusert tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Risiko:

Skadde glassruter gir risiko for personskade, fuktinntrenging, trekk og varmetap. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også redusere funksjonalitet og rømningsikkerhet.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og fare for videre nedbrytning av karm og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Srukne og knuste glassruter må skiftes. Vinduer med funksjonsavvik og høy slitasje bør påregnes utskiftet som følge av alder og tilstand. Pris er avhengig av omfang og løsning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre med skade i glass. Dørene er eldre, over ca. 25 år, og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitasje på balkongdør med slitte karm og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har høy alder med aldersrelatert slitasje på overflater, karmen, beslag og tetninger. Registrerte sprekker i treverk og værslitte overflater indikerer redusert motstand mot fukt og ytre påvirkning. Skade i glass reduserer funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Slitasje og skader kan føre til fuktinntrenging, redusert isolasjonsevne, trekk og videre nedbrytning av treverk og karmen. Skadet glass kan også medføre fare for personskaade.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og behov for vedlikehold eller utskifting. Videre nedbrytning kan føre til råteskader og redusert funksjon på dørene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av dører og karmen. Skadet glass bør skiftes. Balkongdør med høy slitasje og sprekker i treverk må påregnes reparert eller utskiftet på sikt.



Råte ytterside

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue har manglende rekkverk, registrerte skjevheter i konstruksjonen og værslitte terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Manglende rekkverk innebærer avvik fra sikkerhetskrav og gir redusert personsikkerhet. Registrerte skjevheter tyder på svekket konstruksjon eller setninger. Terrassegulv fremstår værslitt med alders- og klimabelastet slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Risiko:

Manglende rekkverk medfører fare for fallskader. Skjevheter i konstruksjonen kan indikere redusert bæreevne og økt risiko for videre deformasjoner. Værslitte terrassebord har økt risiko for fuktskader og nedbrytning.

Konsekvens:

Forholdene gir redusert sikkerhet og funksjon ved bruk av verandaen. Videre nedbrytning kan føre til omfattende reparasjonsbehov eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales snarlig montering av forskriftsmessig rekkverk. Videre bør konstruksjonen kontrolleres nærmere med tanke på årsak til skjevheter og eventuell behov for forsterkning eller utbedring. Værslitte terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Pris er avhengig av omfang og løsning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti er utført uten rekkverk.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk medfører at trappen ikke har tilfredsstillende sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, spesielt under glatte forhold eller ved redusert bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet gir redusert personsikkerhet og kan medføre personskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikker bruk av trappen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg fra byggeår 1952. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må påregnes normale bruksmerker og aldersrelatert slitasje på overflater. Det er registrert mindre hull etter bilder og hyller, samt misfarging/skjolder der møbler og inventar har vært plassert. På gulv er det normal slitasje med enkelte riper, merker og misfarging etter møbler og bruk. Det er registrert skadet belegg på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater og gulv har høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Skadet belegg på kjøkkengulv indikerer redusert overflatefunksjon og slitasje utover normal brukstilstand.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Risiko:

Skadet gulvbelegg kan gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, spesielt i områder med vannpåvirkning som kjøkken. Videre slitasje kan føre til økt skadeomfang.

Konsekvens:

Redusert funksjon og estetisk tilstand på overflater. Eventuell fuktpåvirkning kan føre til skade på underliggende materialer og økte vedlikeholds- eller utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadet gulvbelegg på kjøkken. Videre må det påregnes generelt vedlikehold og oppgradering av innvendige overflater som følge av alder og slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført med betongdekke fra byggeår 1952. Konstruksjonen er etablert uten diffusjonssperre, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det må også påregnes høydeavvik i gulvene ut fra datidens byggemetoder.

Vurdering av avvik:

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

Eldre betongdekker uten diffusjonssperre har økt risiko for fuktvandring fra grunnen. Høydeavvik og ujevnheter er typisk for konstruksjoner fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Manglende diffusjonssperre kan føre til oppfukning av gulvkonstruksjoner og overflater. Ujevnheter i gulv kan påvirke bruksegenskaper og videre overflatearbeider.

Konsekvens:

Fuktpåvirkning kan over tid føre til skader på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Høydeavvik kan gi redusert opplevd kvalitet og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av gulv og overflater med tanke på fuktpåvirkning. Ved rehabilitering eller oppgradering bør tiltak for fuktsikring og eventuelt oppretting av gulv vurderes.

TG 1 Etasjeskille mellom 1 og 2. Etasje

Beskrivelse

Etasjeskillet er en lukket konstruksjon fra byggeåret, 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 IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i pipe. Gamle fuktmerker

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført i betong og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i murvegger og betonggulv i form av saltutslag.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag på mur og betong indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonene. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner uten moderne fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av overflater og materialer, samt økt risiko for biologisk vekst dersom organiske materialer tilføres konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold eller fuktrelaterte tiltak over tid. Eventuelle overflatebehandlinger eller innredninger mot yttervegger kan være utsatt for skade.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i rommet. Organiske materialer bør unngås direkte mot mur- og gulvkonstruksjoner. Ved oppussing eller endret bruk bør tiltak for fuktsikring og ventilasjon vurderes.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper. Det er registrert lavt rekkverk og bratte trapper. Trapp til loft fremstår som stige uten rekkverk og returjelender.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Trappeløsningene har utforming som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Lavt rekkverk, bratt utførelse og manglende sikring ved loftstrapp gir redusert brukssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappene, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdene gir redusert sikkerhet og brukskomfort ved ferdsel mellom etasjene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverk og håndløpere. Trapp til loft bør vurderes utbedret for å oppnå tryggere adkomst.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeår, med unntak av dør til bad i 1. etasje. Enkelte innvendige dører har registrert slitasje og skader. Lokal utbedring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene har høy alder med aldersrelatert slitasje og enkelte overflateskader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Risiko:

Videre slitasje og skader kan føre til redusert funksjon og behov for økt vedlikehold.

Konsekvens:

Redusert estetisk og funksjonell kvalitet på innvendige dører, samt behov for reparasjon eller utskifting av enkelte dører over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales lokal reparasjon og overflatebehandling av skadde dører. Dører med høy slitasje eller funksjonssvikt bør vurderes skiftet ut ved behov.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalreovering.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, fuksikring og teknisk tilstand. Våtrom fra denne perioden er ofte utført etter eldre løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tetthet og sikkerhet mot fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

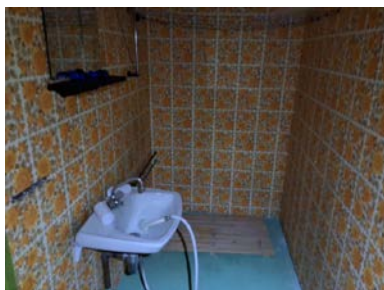
Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Manglende dokumentasjon kan også påvirke verdi og fremtidig omsetning av boligen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende dokumentasjon og høy alder, gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fuktsikring. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da registrerte forhold allerede indikerer vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Manglende dokumentasjon og registrerte avvik reduserer våtrommets tekniske verdi og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Badet opplyses å ikke ha vært i bruk de siste 10–20 årene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon, høy alder og lang periode uten bruk gir stor usikkerhet knyttet til tilstanden på tettesjikt, sluk, røropplegg og øvrige våtromsløsninger. Eldre våtrom tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader, uttørkede pakninger, svikt i røropplegg og redusert funksjon på installasjoner som følge av alder og lang tids manglende bruk.

Konsekvens:

Badet kan ha vesentlig redusert funksjon og det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader ved bruk. Omfattende utbedringer eller totalrenovering må påregnes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full teknisk gjennomgang av våtrommet før eventuell bruk. Totalrenovering bør påregnes, og alle arbeider må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnormer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende dokumentasjon og høy alder, gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet er utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtromsløsninger. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da registrerte forhold allerede indikerer vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Våtrommets funksjon og tekniske verdi vurderes som vesentlig redusert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, kjøll/fryseskap og komfyr. Overskap er opplyst skiftet omkring 1984. Det er registrert omfattende skader og slitasje på overflater og kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen har høy alder med tydelig alders- og bruksslitasje. Registrerte skader på overflater og innredning indikerer redusert funksjon og vedlikeholdstilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Slitte og skadde overflater kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert motstand mot fukt og daglig belastning.

Konsekvens:

Redusert funksjonalitet og estetisk standard, samt økt behov for vedlikehold og fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde deler av kjøkkeninnredningen. Generell oppgradering av kjøkkenet må påregnes som følge av alder og tilstand.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er montert til luftkanal i pipe

Årstall: 1985

Kilde: Eier



SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

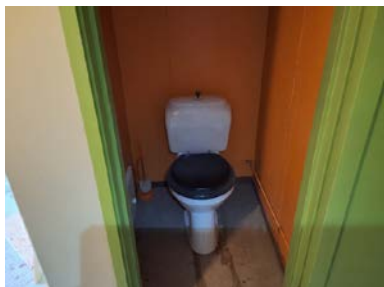
Manglende bruk over lang tid kan medføre uttørkede pakninger, lekkasjer, redusert funksjon og skjulte skader i tilknyttede installasjoner.

Konsekvens:

Det kan oppstå behov for reparasjoner eller utskifting av sanitærutstyr og tilhørende installasjoner ved gjenopptatt bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales funksjonskontroll av sanitærinstallasjoner og røropplegg før rommet tas i bruk. Oppgradering må påregnes som følge av alder og tilstand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap, og kun synlige rørføringer er kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene har oppnådd høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand på skjulte rørføringer og koblinger.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Eldre vannledninger har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Skjulte avvik eller svekkelser kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på konstruksjoner og innredning, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. Tilstand på skjulte installasjoner bør vurderes nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast/stål. Kun synlige rørføringer er besiktiget. Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er overskredet.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørføringer og koblinger.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, svekkelser i skjøter og redusert funksjon over tid. Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på konstruksjoner og overflater, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige avløpsrør og koblinger. Tilstanden på skjulte rørføringer bør vurderes nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerte på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og regulering av luftkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting. Systemet har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt og forurensninger innendørs.

Konsekvens:

Økt risiko for kondens, fuktproblemer og redusert bokomfort over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig lufting og kontroll av eksisterende ventiler. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes for å bedre luftutskifting og innelima.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Åpent el-anlegg

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.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
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?
Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 1952. Det er registrert usikkerhet knyttet til drenering og fuktsikring som følge av saltutslag på kjellervegger.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen har høy alder og er langt opp i forventet levetid. Saltutslag på kjellervegger indikerer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen og tyder på redusert effekt av eksisterende drenering eller fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risiko:

Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger, med risiko for videre oppfukning og nedbrytning av konstruksjoner.

Konsekvens:

Vedvarende fuktpåvirkning kan gi redusert brukskvalitet i kjeller, skade på overflater og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av drenering og fuktsikring rundt grunnmuren. Oppgradering eller utskifting av drenering må påregnes som følge av alder og registrerte fuktindikasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i svakt hellende terreng. Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengtet har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på deler av boligen. Dette kan medføre at overflatevann og fukt blir stående eller ledes mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Risiko:

Mangelfull avrenning øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dette kan bidra til oppfukning, fuktinntrenging og redusert uttørking av konstruksjonene.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader, saltutslag og nedbrytning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Videre bør det sikres tilfredsstillende drenering og overvannshåndtering rundt boligen.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1952.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

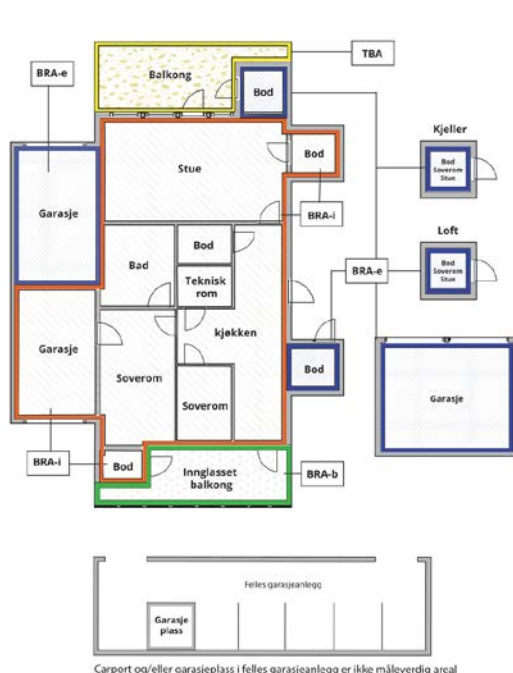
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60			60
1.Etasje	70			70	13		70
2.Etasje	55			55			55
Loft	17			17		3	20
SUM	202				13	3	205
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, toalettrom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, gang m/trapp		
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue		
2.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang m/ trapp		
Loft	Uinnredet loft, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen rømningsvei fra soverom loftetasje

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod 1, bod 2, bod 3	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	116	25		0	2110.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hostovegen 956

Hjemmelshaver

Andersen Roy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til i Hoston-området på Fannrem i Orkland kommune. Området byr på rolige omgivelser med nærhet til skog og turterreng, samt gode muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Det er kort avstand til Hostovatnet og fine rekreasjonsområder

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

Tinglyste/andre forhold

Boligeier opplyser om : Kjeller ikke har blitt brukt av meg, det blir da siden 2008.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som garasje og som boder

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

.

Vedlikehold

.

Beskrivelse

Eldre uthus som inneholder uinnredet loft, og i første etasje er det tre boder og to garasjer

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

ORKDAL BYGNINGSRÅD

Blad

7300 Orkanger
Tlf. (074) 80 000

G.nr. 116	B.nr. 25	F.nr.	Bygn.rådets j.nr.	Bygn.rådets møtedato 26.06.1986	Sak nr. 110/86 A
Adresse Hoston, 7320 FANNREM					

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Erling Hoston om tilbygg til bolighus. Tilbygget skal inneholde bad, vindfang, vaskerom og gang. Samtidig søkes om utskifting av vindu.

Naboer har ingen merknader til søknaden.

Vedtak:

Søknad om utskifting av vindu innvilges.

Søknaden om tilbygg innvilges på følgende betingelse:

Søkeren må komme med en plan om hvordan kloakkutslippet er tenkt utført og planen må kunne godkjennes før bygging igangsettes.

Sendt 24.06.86

Sign.
Orkanger, 20.06.1986
Orkdal Kommune
for Bygningssjefen
Per Stepphansen

Utskrift sendt til
Erling Hoston, Hoston, 7320 FANNREM

7300 Orkanger
 Tlf. (074) 80250

G.nr. 116	B.nr. 25	F.nr.	Bygn.rådets j.nr.	Bygn.rådets møledato 02.07.1981	Sak nr. 332/81
Adresse 7334 HOSTON					

Søknad fra Erling Hoston om byggetillatelse for garasje på gnr. 116 bnr. 25, Hoston.

Forslag til vedtak:

Bygningssjefen gis fullmakt til å godkjenne garasjen.

Vedtak:

Som forslaget - enstemmig.

Sign.

Utskrift sendt til

Erling Hoston, 7334 HOSTON

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

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> ORKDAL KOMMUNE TEKNISK KONTOR Dato. 28/4-86 Jnr. 437/86 Arkiv. Sign. ORKDAL BYGNINGSRÅD SAK NR. 110/96 A </div>	
Til bygningsrådet i: <u>Orkdal.</u>			
Arbeidssted	<u>Hoston</u>	Registernr. (Gnr./Bnr./Esehr.) ev. parsellnr.	
Byggherre	<u>Berling Hoston.</u>	Adresse	<u>Hoston</u> Tlf. <u>89888</u>
Anmelder/ansvarshavende	<u>Berling Hoston</u>	Adresse	<u>7320 Fannrem.</u> Tlf.
Bygget	Bruttoareal <u>12,75</u> m ² Art <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod <input type="checkbox"/> Annet <u>Minnfang & Bad.</u>		
Vedlegg	<input type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere <input type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. <u>16</u> m Til eiend.grense <u>26</u> m Til veg (midte) <u>16</u> m	<input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet	
Atkomst	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg <input type="checkbox"/> Veg skal opparbeides <input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet Annet		
Byggegrunn, drenering	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input checked="" type="checkbox"/> Leire Ant. dim. <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering <input checked="" type="checkbox"/> Rør		
Bygge- beskrivelse	Fundamentering		
	<input checked="" type="checkbox"/> Frostfri mur <input type="checkbox"/> Frostfrie pilarer <input type="checkbox"/> Løs på bakken Utførelse <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer <input type="checkbox"/> Fabrikk, type		
	<input type="checkbox"/> Plassbygd Materiale <input type="checkbox"/> Annet		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Sement-blokker <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Aluminium		
	Fasadebehandling <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Liggende kledning <input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning <input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger <input type="checkbox"/> Aluminium		
	Isolasjon <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Ingen isolasjon <input checked="" type="checkbox"/> Mineralull <input type="checkbox"/> Blokker		
	Innvendig kledning <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Ingen kledning <input checked="" type="checkbox"/> Spon-/gipsplater <input checked="" type="checkbox"/> Panel		
	Takteking <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> 2 lag papp <input type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Skifer <input type="checkbox"/> Aluminium <u>STÅL.</u>		
	Gulv <input type="checkbox"/> Annet <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Grus		
	Ventilasjon <input type="checkbox"/> Evt. spesifikasjoner <input checked="" type="checkbox"/> I samsvar med byggforskriftene Dokumentasjon <input type="checkbox"/> Evt. henv. <input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag		
Andre opplysninger	<u>Det oppstår å isolere 2 langvegger og 1 kvervegg der tilbygg skal oppføres. Utgjøring av samtlige vinddører (Husmor) men i samme størrelse, og samme sort kledning.</u>		
Under-skrifter	<u>Hoston</u> den <u>1-4 1986.</u> <u>Berling Hoston.</u> Byggherrens underskrift Anmelders/ansvarshavendes underskrift		

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82

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

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> ORKDAL KOMMUNE TEKNISK KONTOR Dato... 14/7-86 Jnr. 115/86 Arkiv..... Sign. ORKDAL BYGNINGSRÅD SAK NR. 110/86 A </div>	
Til bygningsrådet i: <i>Orkdal</i>			
Arbeidssted <i>Hoston</i>		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr <i>116/25</i>	
Byggherre <i>Erling Hoston</i>		Adresse <i>7320 Håshovom</i>	Tlf.
Anmelder/ansvarshavende		Adresse <i>Hoston</i>	Tlf. <i>98888</i>
Bygget	Bruttoareal <i>12,75</i> m ²	Art <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod <i>Umfang + Bad og maskerom.</i>	
Vedlegg	<input type="checkbox"/> Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere <input type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)		
Minste-avstander	Til annen bygn. <i>13</i> m	Til eiend.grense <i>23</i> m	Til veg (midte) <i>20</i> m <input type="checkbox"/> Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Atkomst	<input type="checkbox"/> Komm. veg <input type="checkbox"/> Privat veg <input type="checkbox"/> Veg skal opparbeides <input type="checkbox"/> Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet Annet		
Byggegrunn, drenering	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire <input checked="" type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Selvdrenering Ant. dim.		
Bygge-beskrivelse	Fundamentering		
	<input checked="" type="checkbox"/> Frostfri mur		<input type="checkbox"/> Frostfrie pilarer <input type="checkbox"/> Løs på bakken
	Utførelse		Fabrikk, type
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer
	Materiale		
	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Sement-blokker		<input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Aluminium
	Fasadebehandling		
	<input type="checkbox"/> Liggende kledning <input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning		<input type="checkbox"/> Puss <input type="checkbox"/> Synlige fuger <input type="checkbox"/> Aluminium
	Isolasjon		
	<input type="checkbox"/> Ingen isolasjon		<input checked="" type="checkbox"/> Mineralull <input type="checkbox"/> Blokker
	Innvendig kledning		
	<input type="checkbox"/> Ingen kledning		<input checked="" type="checkbox"/> Spon-/gipsplater <input checked="" type="checkbox"/> Panel
Taktekking			
<input type="checkbox"/> 2 lag papp		<input type="checkbox"/> Taksten <input type="checkbox"/> Skifer <input type="checkbox"/> Aluminium <i>Stålplater.</i>	
Gulv			
<input checked="" type="checkbox"/> Betong		<input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Grus	
Ventilasjon			
<input checked="" type="checkbox"/> I samsvar med byggforskriftene		Evt. spesifikasjoner	
Dokumentasjon			
<input type="checkbox"/> Angitt på tegningene		<input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag	
Andre opplysninger			
Under-skrifter			
		<i>Hoston</i> den <i>12-2-1986.</i>	
<i>Erling Hoston</i>		<i>Erling Hoston.</i>	
Byggherres underskrift		Anmelder/ansvarshavendes underskrift	

Høsten 28-6. 1981.

ORKDAL KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

Dato... 2/7-81... Jnr. 452/81...

Arkiv..... Sign.

Orkdal byggningsråd

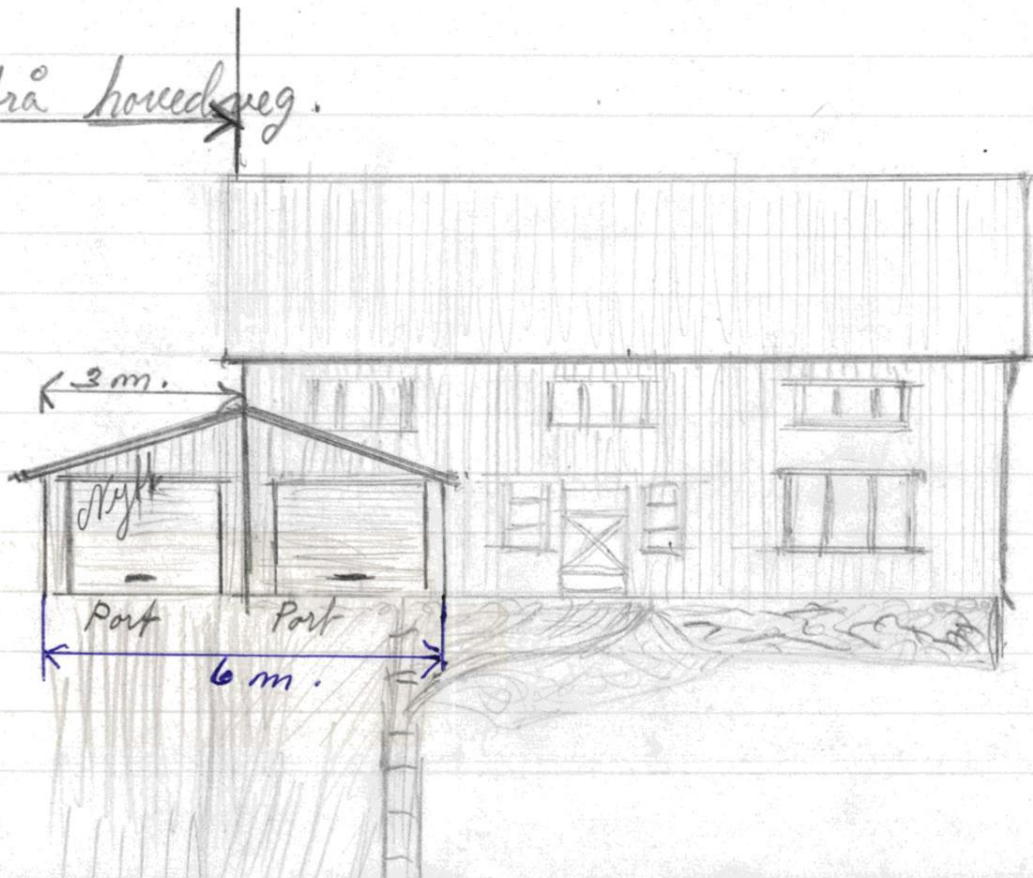
Søknad om bygging av garasje i tilknyttning til måverendet uthus.

Det nye tilbygget blir 3 m bredt og serka 6,5 m langt.

Tilbygget settes 1 m framom det gamle, så eg får røstet bygget som vist på teyning. Det betyr att ein skal iindgå snøras rett foran portene.

Erling Høsten.
7334 Høsten.

16 m fra hovedveg.



Kjøkken.

GANG

BAD

VASKE-
ROM

areal 5,6 m²

VINNFAN

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 110/86A

2,75 m

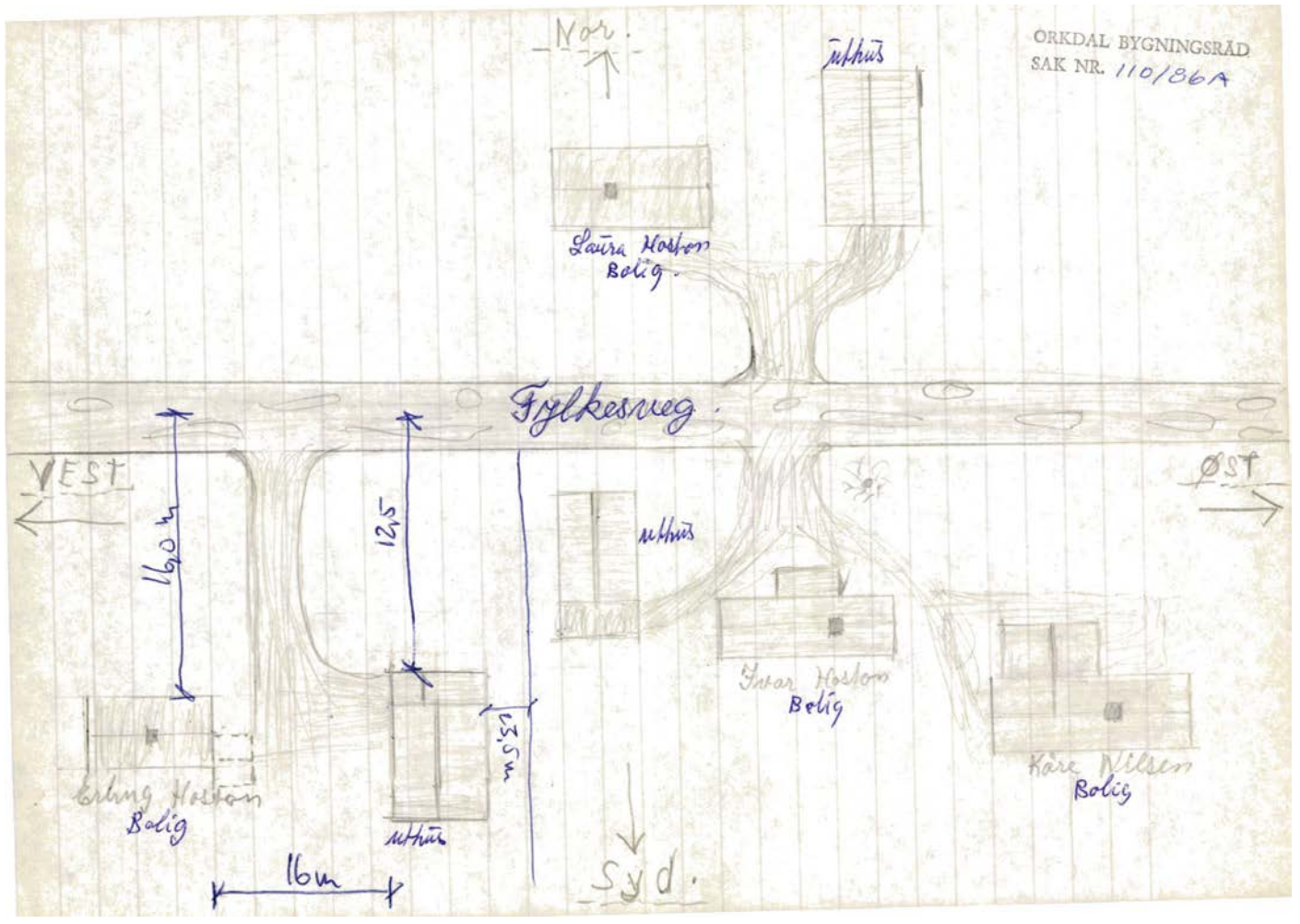
4,65 m

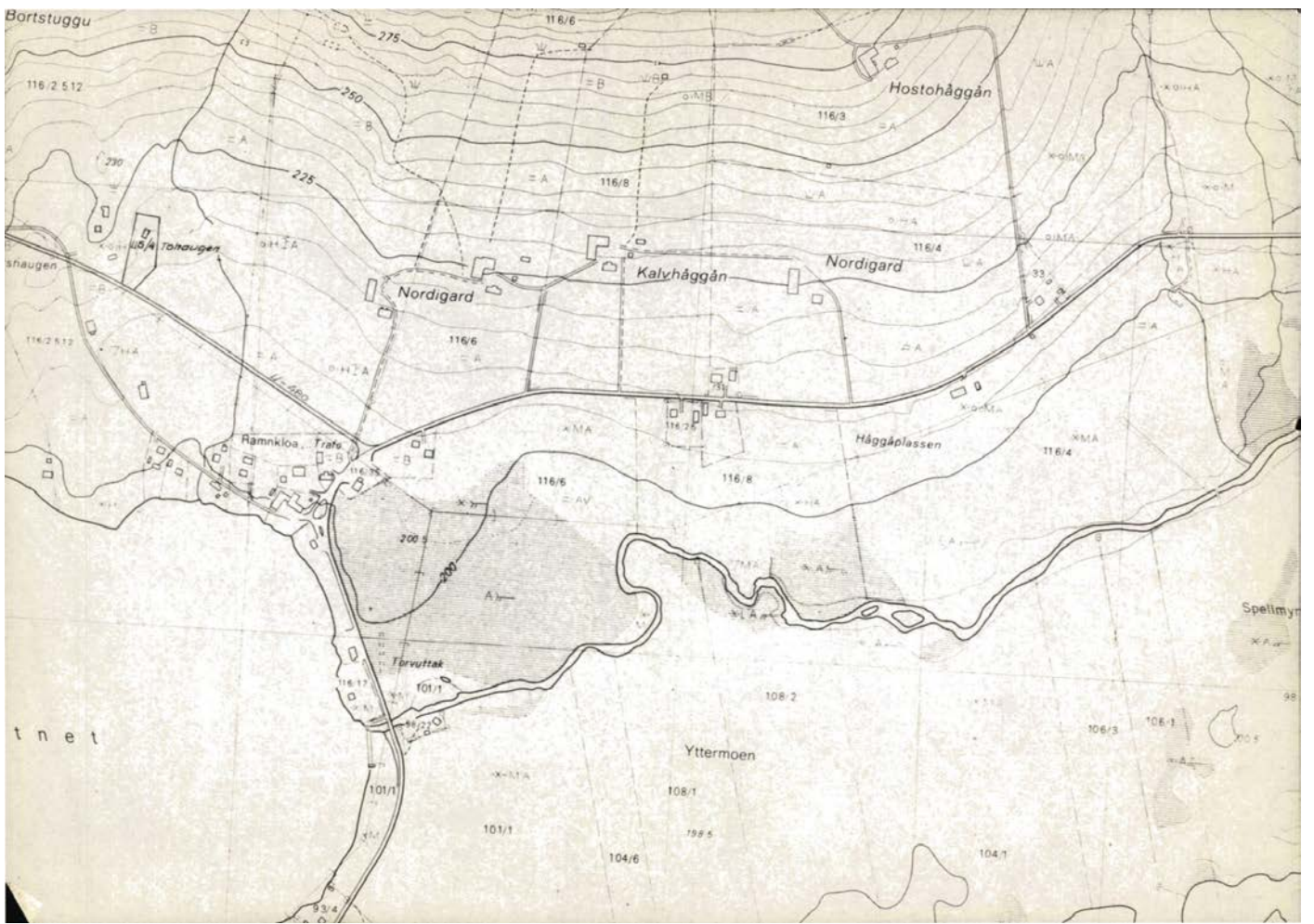
gamalt. bygg.

Filbygg.

4,65 m

Til Fylkesveg





GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 110/86 A

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Orkdal.

(Sett kryss) § 93	Arbeidets art	Bygningens art
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse	<u>lillbygg.</u>	<u>Bad (kåstørom).</u>
§ 93		
<input type="checkbox"/> Søknad om bruksendring		
§ 7		
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
<input type="checkbox"/> Melding om anlegg		

Arbeidssted	Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
<u>Høsten</u>			
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.	
<u>Elling Høsten</u>	<u>7320 Farnhem.</u>	<u>89888</u>	
Anmelders navn	Adresse	Tlf.	
<u>Erling Høsten. Høsten.</u>			
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.		

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Høsten den 24./4 19 86.

Erling Høsten.

Byggherrens/Anmelders underskrift

ORKDAL BYGNINGSRÅD
7300 ORKANGER

Erling Hoston
Hoston
7320 Fannum

MANGLER VED SØKNAD
OM BYGGETILLATELSE

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. *110/86 A*

FØR BYGNINGSRÅDET KAN BEHANDLE SØKNADEN MÅ FØLGENDE ORDNES/
INNSENDES:

- TEGNINGER:
- SITUASJONSKART: *.. Som viser avstand til*
.. nabo, eiendomsgranse og vei
- NABOVARSEL:
- PLAN VANNTILFØRSEL:
- PLAN KLOAKKAVLØP:
- ADKOMST/PARKERING:
- SØKNAD OM ANSVARSRETT:
- SØKNAD OM UTFØRING OG TILKOBLING AV SANITÆRANLEGG: ...
-

ORKANGER, *18/8* 1986
FOR ORKDAL BYGNINGSRÅD

M. Erpl

Stylin. Nr. 10. - Vers 2/5-52

1019

Avskrift av dagbok nr. 642/1952.
Vedlegg til Stylin. Nr. 10. - Vers 2/5-52
Orkdal sorenskriverembete

S k j ö t e .

Underskrevne Elias H. Hoston, født 19. januar 1893, skjöter og overdrar hermed til min sönn Erling Eliassen Hoston, født 17. april 1924, eiendommen Solvang, g.nr. 116 br.nr. 25 av skyld mark 0,02 i Orkland.

Eiendommen er en gave og gies min sönn som byggetomt. Den er utskilt av min eiendom Hoston g.nr. 116 br.nr. 8 ved skyld-delingsforretning av 24/9 1951.

Eieren av g.nr. 116 br.nr. 8 forbeholder seg vegrett for seg og senere eiere over eiendommen fra hovedvegen langs östre merkeslinje - mot Nytun - i en bredde av intil 3 - tre - meter. Eiendommen holdes innhegnet av gavemottakeren. Omkostningene ved overdragelsen beres av gavemottakeren.

Hoston, den 13. desember 1951.

Elias Hoston.

Som Elias H. Hoston's hustru samtykker jeg hermed i overdragelsen.

Anna Hoston.

Vi vitner at underskriverne er over 21 år, og at de under vårt påsyn egenhendig har skrevet under dette skjöte.

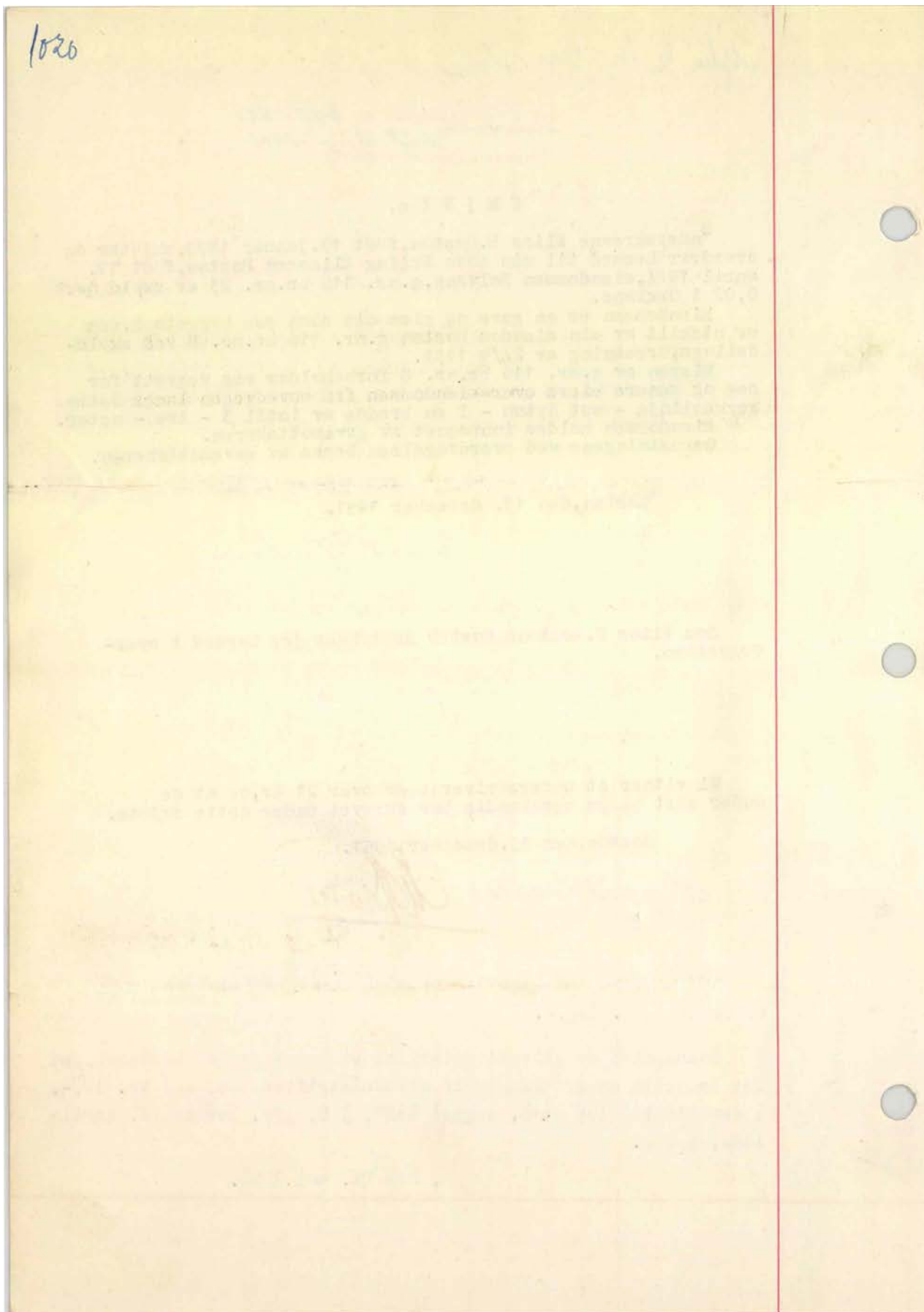
Hoston, den 13. desember 1951.

Sigurd Waale. Waale

Kjøperen har på forespørsel opplyst at eiendommens verdi settes til kr. 400,-.

Dokumentet er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbelöp, med kr. 10,-, i henhold til lov av 6. august 1897, § 2, jfr. lov av 11. april 1885, § 3 a.

, den 21. mai 1952.





Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72 46 30 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Opplysninger om pågående planarbeid

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkdal kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hostovegen 956, 7320 FANNREM								

Plantype	Ja	Nei
Rullering av kommuneplan eller kommunedelplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pågående arbeid med områdeplan eller detaljert reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 05.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	25	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 114538896

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 184018217

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hostovegen 956, 7320 FANNREM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Vedovn		
	Vedovn		
	Vedovn		
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.01.2019	Tilsyn	16.09.2002	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	114539013	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	184018225	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114539013.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



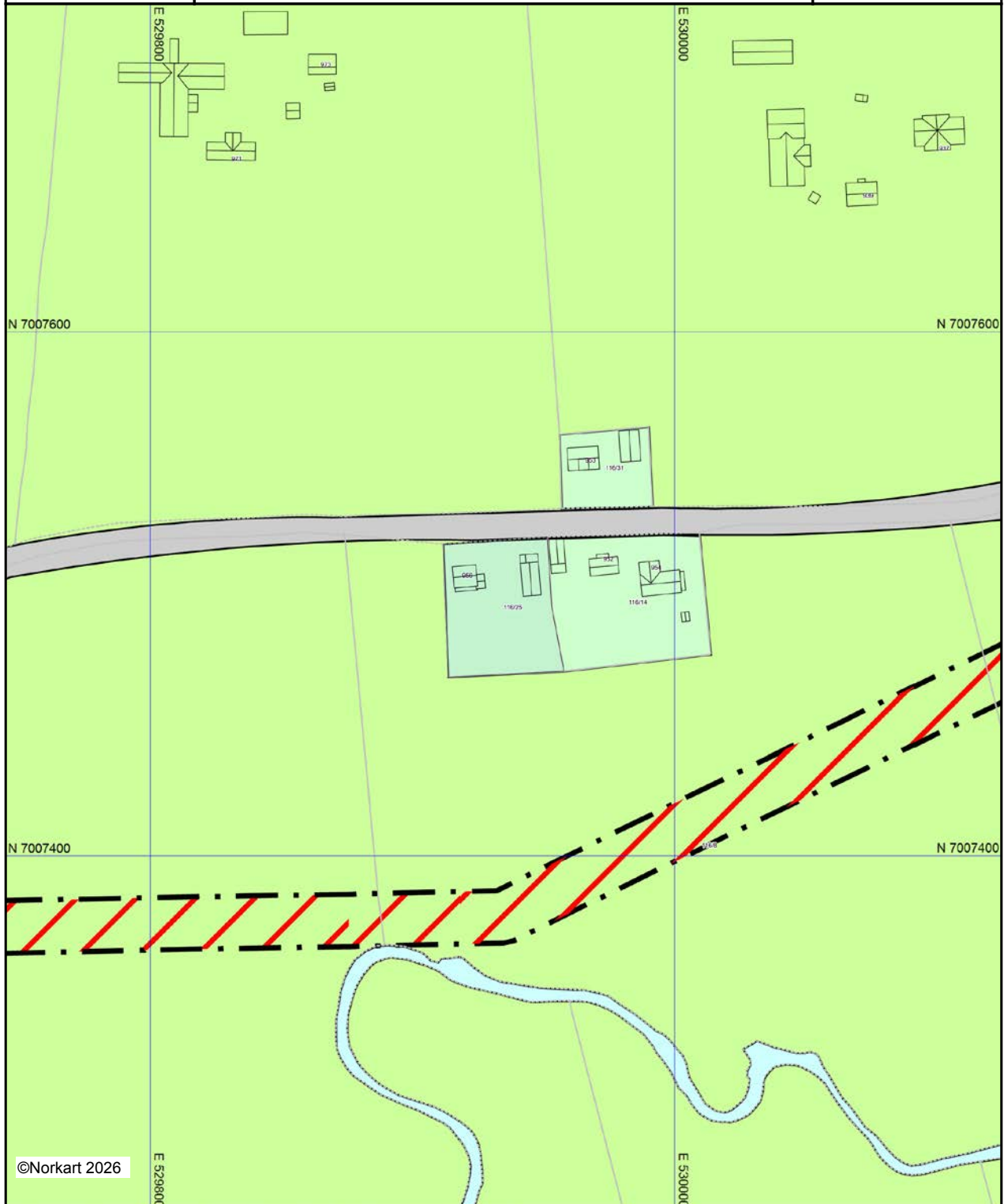
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/25
Adresse: Hostovegen 956
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Orkland kommune

Grunnkart

Eiendom: 116/25
Adresse: Hostovegen 956
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLVANG	Beregnet areal	2110.3
Etablert dato	24.09.1951	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	21.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenføring
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	116/25
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	116/25
Skylddeling Skylddeling	24.09.1951			116/8, 116/25

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7007493.26	529928.25	0	Ja	2110.3	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN ROY F301272*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hostovegen 956 7320 FANNREM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hostovegen 956

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7320 FANNREM	Kirkesogn	09060102 Orkland
Grunnkrets	308 Hoston	Tettsted	
Valgkrets	4 Årlivoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184018217		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184018225		Garasje/utv. annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184018217: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hostovegen 956	H0101	116/25	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 184018225: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

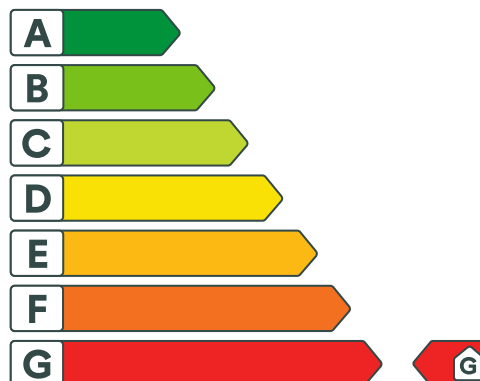
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	116/25	-	-	-	-	-



Adresse Hostovegen 954, 7320 FANNREM	
Dato for energimerking 14.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295759
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184018268
Gårdsnummer 116	Bruksnummer 14
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 205,0 m²	Oppvarmet bruksareal 145,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
427,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
501,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
72 703 kWh



Hostovegen 954, 7320 FANNREM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hostovegen 954, 7320 FANNREM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hostovegen 956

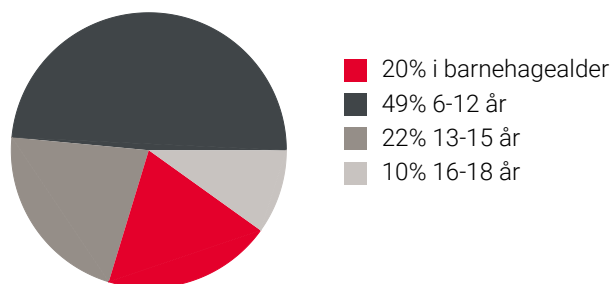
Offentlig transport

🚶 Vormstad	8 min 🚶
Linje 460, 902, 905	9.6 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 18 min 🚶
✈ Ørland lufthavn	2 t 16 min 🚶

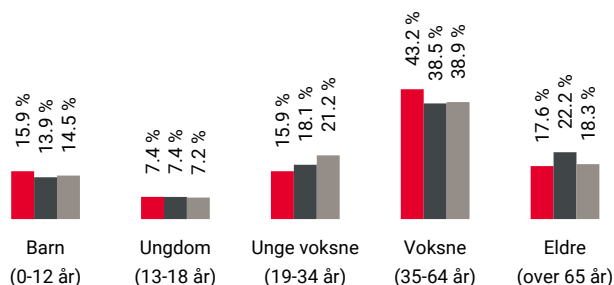
Skoler

Årlivoll skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
206 elever, 17 klasser	14.1 km
Grøtte skole (1-10 kl.)	18 min 🚶
415 elever, 31 klasser	18.9 km
Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.)	18 min 🚶
87 elever, 6 klasser	19.8 km
Orkdal vidaregåande skole	19 min 🚶
500 elever	20.9 km
Meldal videregående skole	20 min 🚶
300 elever	21.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Hoston	177	78
🟤 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vormstad barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
18 barn	10 km
Svorkmo barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
34 barn	14.1 km
Storås barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
39 barn	16.4 km

Dagligvare

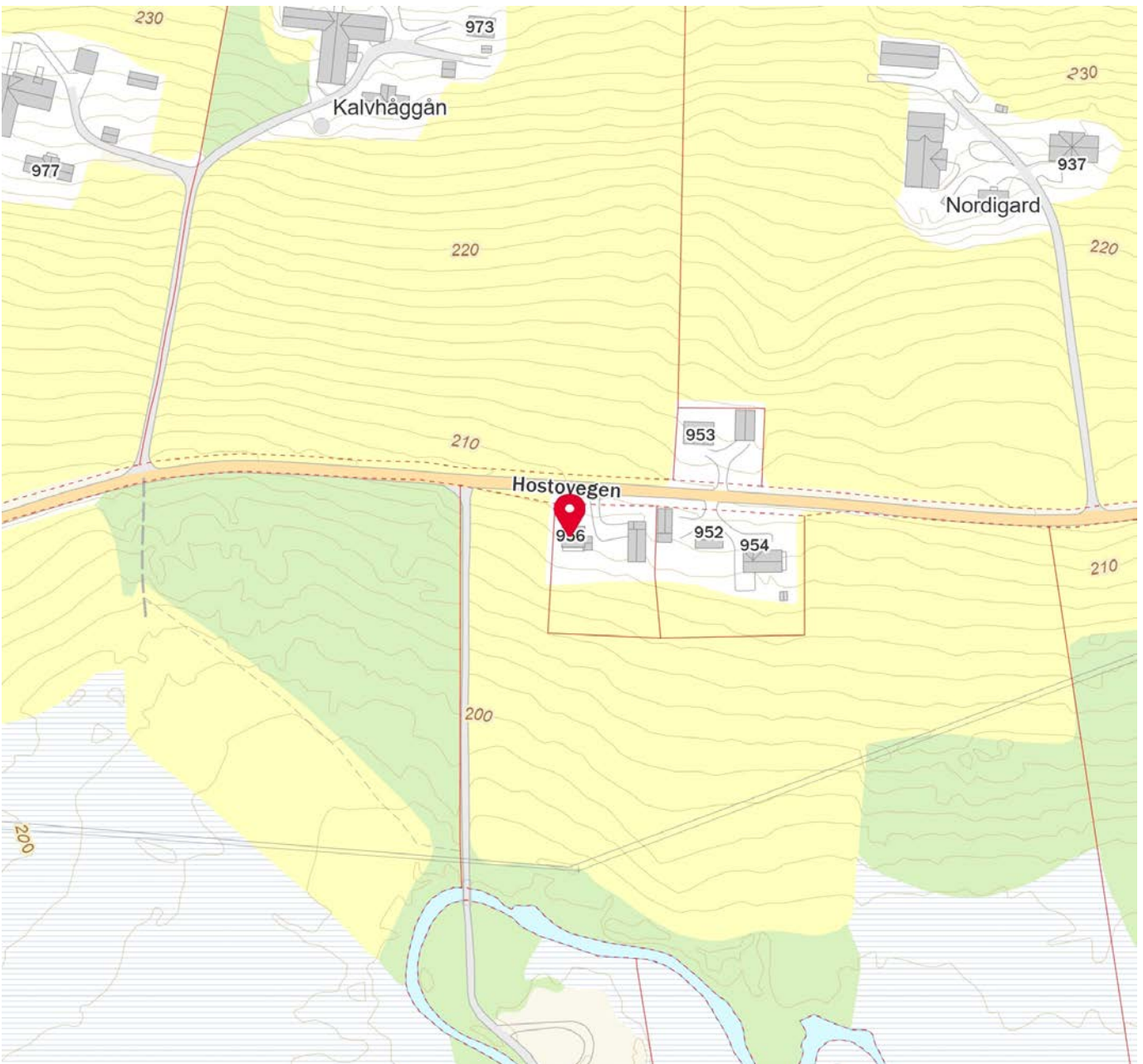
Bunnpris Vormstad	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.7 km
Coop Marked Storås	13 min 🚶
PostNord	16 km

Sport

⚽ Kviknellykkja grasbane	20 min 🚶
Fotball	1.9 km
⚽ Øyasletta grasbane	9 min 🚶
Fotball	10.3 km
🏊 Løkken treningssenter	17 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Orkanger	22 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hostovegen 956
7320 FANNREM

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre