



aktiv.

Røåsvegen 51, 7300 ORKANGER

Evjen - Enebolig med attraktiv beliggenhet. Pent opparbeidet tomt med flott utsikt og gode solforhold. Garasje.



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Morten Solem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 191/257 kvm
Tomtstr.: 1405.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 200
Oppdragsnr.: 1702250168

Velkommen til Røåsvegen 51!

Velkommen til Røåsvegen 51 - en innholdsrik enebolig med god beliggenhet i Evjensbakkan. Boligen går over fire halvplan og fremstår som godt ivaretatt, med en gjennomtenkt planløsning som gir både luft og hyggelige oppholdsrom på ulike nivåer.

Tomten er pent opparbeidet, med plen, prydbusker og god plass for både lek og sosiale soner. Her kan du nyte lange sommerkvelder i grønne omgivelser.

For den som setter pris på god lagrings- og parkeringsplass, byr eiendommen på både frittstående garasje og garasje integrert i boligen - praktisk for bilhold, hobby og oppbevaring.

Boligen inneholder:

1. etasje m/mellomplan: Entré, stue, vinterhage, kjøkken, bad, WC og 3 soverom.
Sokkeletasje m/mellomplan: Vaskerom, WC, disp. rom, kjellerstue og 4 boder.
Frittstående garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Grunnkart	57
Nabolagsprofil	58
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 48 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 257 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m²

1. etasje

BRA-i: 100 m²

BRA-e: 15 m²

BRA-b: 18 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Det er ikke samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder kjellerstue som på tegninger er benevnt som hobbyrom. Videre er det utført fasadeendring ved bytte av vinduer, uten at dette er omsøkt. Kjøper overtar ev. ansvar og risiko knyttet til dette. Konferer megler for nærmere informasjon.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1405.5 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende eiertomt, pent opparbeidet med frodig hage og gruset gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Evjensbakkan. Evjen er ei grend mellom Orkanger og Fannrem. Her har man sykehus, barnehage, barneskole og Orkdal Videregående. Fra boligen er det gangavstand til alle ovennevnte fasiliteter samt til bussforbindelser, turstier ved elva og til Ulvåsmarka.

Eiendommen ligger i et etablert og meget barnevennlig boligområde. De senere år har det vært et generasjonsskifte på Evjen med tilflytning av barnefamilier. Dette pga. Evjens sentrale beliggenhet og rolige atmosfære. Fra Evjen er det ca. 30-40 min. kjøring til Trondheim. Mange av kommunens innbyggere pendler til Trondheim. Orkland er en av de ledende industrikommuner i Midt-Norge, og har bredt utvalg av jobbmuligheter.

Adkomst

Se kart.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Innhold

1. etasje med mellomplan: Entré, stue, kjøkken, bad, WC og 3 soverom.
Sokkeletasje med mellomplan: Vaskerom, WC, disp. rom, kjellerstue og 4 boder.
Frittstående garasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører

4.2 Undertak mv.

6.1 Balkonger mv.

7.1.1/2 Bad - overflate gulv, vegger og himling

7.2.1/2 Vaskerom - overflate gulv, vegger og himling

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

10.5 Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

7.1.3 Bad - membran mv.

7.2.3 Vaskerom - membran mv.

9.1.3 Sokkeletasje - fuktmåling

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

I garasjer samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 17 640,- pr. år. Orkland kommune fakturerer over fire terminer.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5562,- pr. år, fordelt over fire terminer.

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

Formuesverdi primær

Kr 833 562,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 334 246,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 200 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:

5059/10/200:

16.09.1964 - Dokumentnr: 2757 - Skjønn

VEDR. ERSTATNING FOR AVSTÅELSE AV GRUNN M.V. TIL

145 KV KRAFTLEDNING FRA BLÅSMO TIL THAMSHAVN

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1962 - Dokumentnr: 2217 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:10 Bnr:54

26.05.1975 - Dokumentnr: 2638 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1638 Gnr:10 Bnr:364

21.09.1977 - Dokumentnr: 5694 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5059 Gnr:10 Bnr:427

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Kopi av planer m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.08.2025























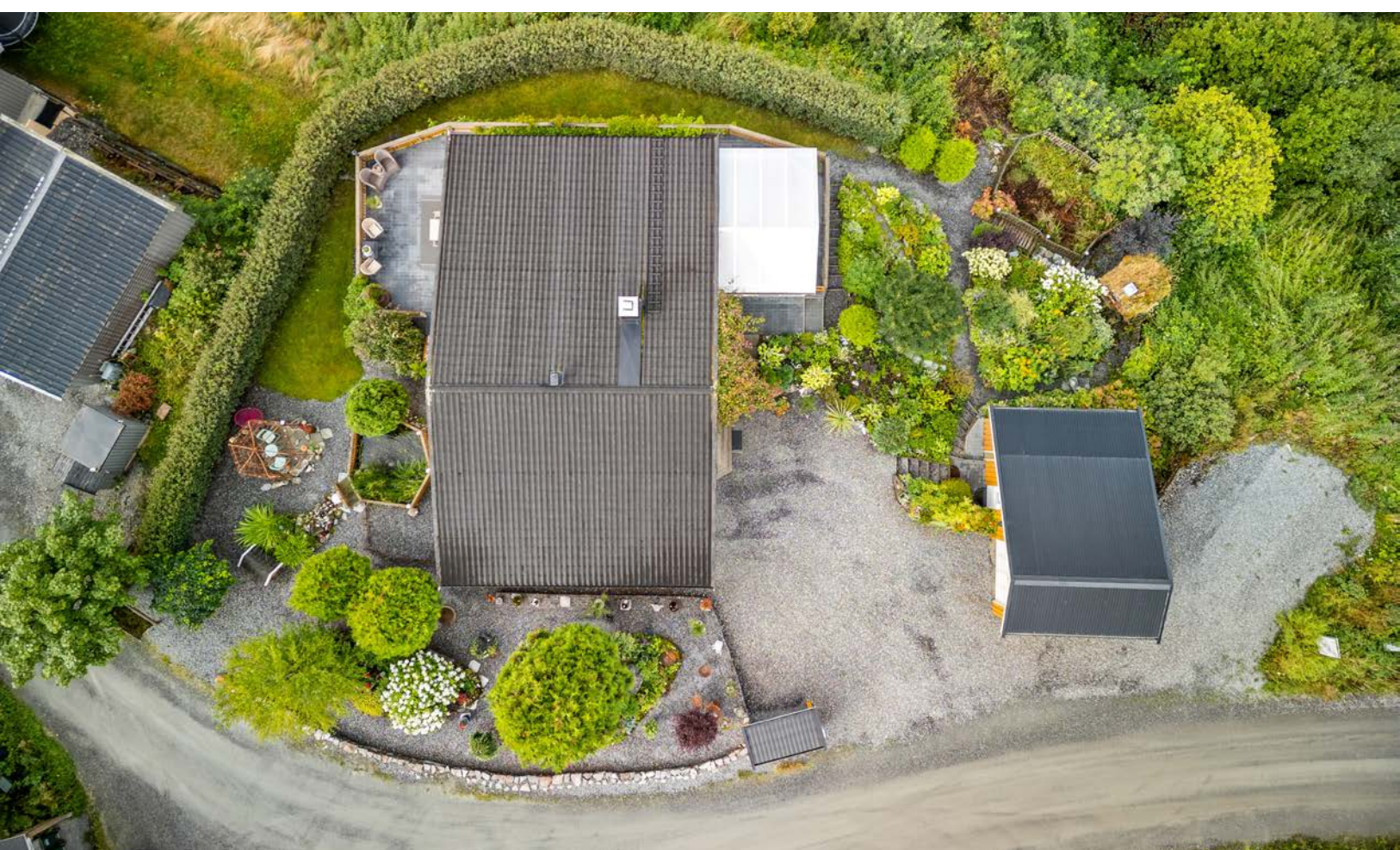










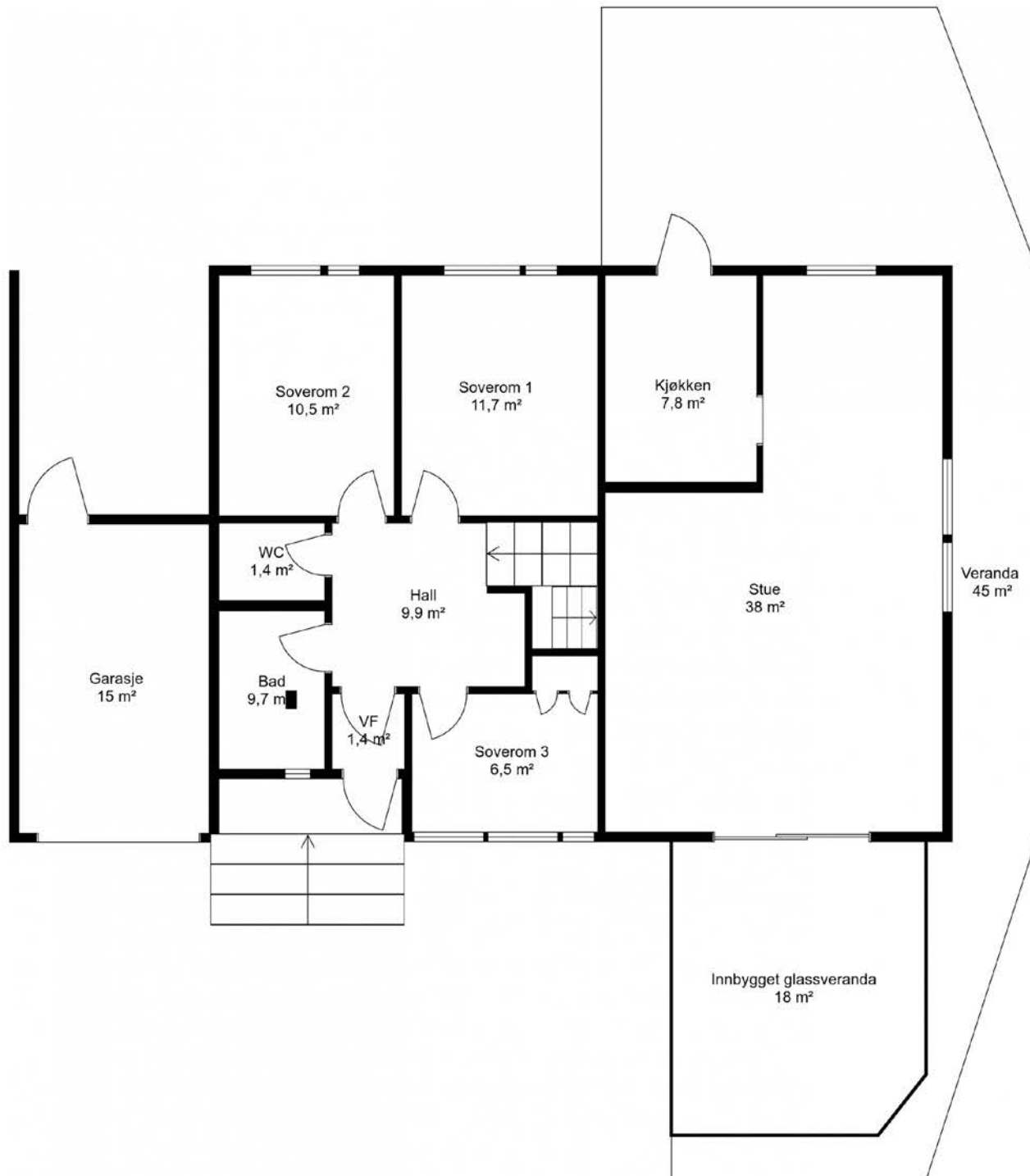




Vedlegg

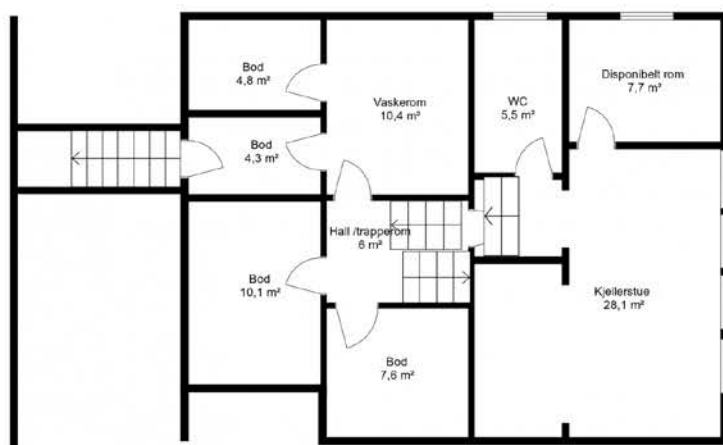
Røåsvegen 51

1. Etasje



Røåsvegen 51

Sokkeletasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702250168	

Selger 1 navn
Morten Solem

Gateadresse	
Røåsvegen 51	

Poststed	Postnr
ORKANGER	7300

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

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

Document reference: 1702250168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i vinterhage januar 2025. Forsikringssak, skader utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sporadisk besøk av mus.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taktekking, takrenner, nedløp ble byttet i ca. 2008. Utført som egeninnsats ved hjelp av faglært sønn.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbyggingsplaner på nordsiden.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble utført radonmåling på 80-tallet, utført i regi av det offentlige. Fikk ingen dokumentasjon, bare beskjed om at det ikke var funnet radonforekomst.

21.1 Radonmåling

År

1985

Verdi

?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forsikringsselskapet utarbeidet trolig takstrapport ifm. lekkasje i vinterhage, men denne har vi ikke tilgang til.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Gulv i vinterhage flytter seg ved temperatursvingninger. Opplever også noe sig på vinterhagens fundament, og vi har derfor jekket opp enkelte pilarer ved et par tilfeller ila. ca. 15 år. ESWA i tak på stue er ikke brukt på mange år, og fungerer trolig ikke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

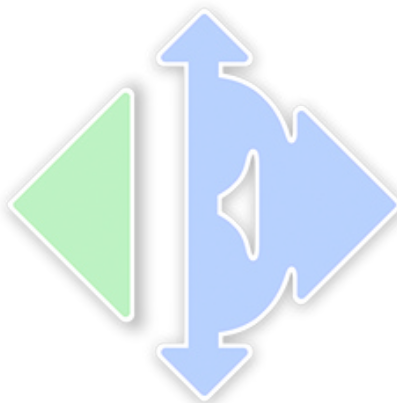
Document reference: 1702250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Solem	7883549c7a066d86ff26a 0f64b481188febde6b6	22.08.2025 08:05:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250168

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

Enebolig Røåsvegen 51
Røåsvegen 51
7300 Orkanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 12/08/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 200
Hjemmelshaver:	Morten Solem
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 405 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Offentlig med privat stikkledning
Avløp:	Offentlig med privat stikkledning
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1983

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

24.07.2025

- Boligen er inspisert ved en visuell befaringsdag.
- Rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen, og det er ikke tatt hensyn til eventuelle endringer etter denne datoen.
- Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på under befaringen. Skjulte eller ikke tilgjengelige konstruksjoner er derfor ikke vurdert.

Forutsetninger:

- Det er lagt til grunn at boligen er benyttet til formål i samsvar med opprinnelig bruk, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.
- Denne rapporten er ikke en garanti mot skjulte feil, men en tilstandsvurdering basert på visuell inspeksjon og tilgjengelig informasjon.
- Det anbefales at kjøper gjør egne undersøkelser i tillegg til rapportens funn

Oppdragsgiver:

Morten Solem

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

- Tomt i skått terreng med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført over fire plan med hoved konstruksjon av betong/mur i kjelleretasje. Yttervegger i trekonstruksjon med stående tre kledning. Takkonstruksjon er plassbygget og tekket med stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fra 1983 fremstår som generelt godt vedlikeholdt og oppgradert på enkelte punkter, blant annet med utskifting av takteking i 2009, vinduer i 2011 og installasjon av nyere varmtvannsbereider i 2019. Bygningen har normal alders- og bruksslitasje, og hovedkonstruksjonene vurderes å være funksjonelle innenfor forventet levetid.

Det er imidlertid registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til eldre våtrom, ventilasjonsløsninger og fuktproblematikk i sokkeletasjen. Våtrommene har membran- og tettesjiktløsninger fra byggeåret uten dokumentasjon, og både bad og vaskerom vurderes å ha høy risiko for skjulte fuktskader. Fuktmåling i sokkeletasje viser kritisk høye verdier, kombinert med utilstrekkelig ventilasjon, noe som gir stor fare for råte- og muggutvikling.

Andre avvik omfatter begrenset lufting i undertak med indikasjoner på muggsopp, lav rekkverkshøyde og konstruksjonssvikt på veranda, samt eldre vinduer med redusert restlevetid. VVS-anlegget har deler fra byggeåret, og naturlig ventilasjon gir lavere luftutskifting enn dagens anbefalinger.

Boligen bør påregnes oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard, særlig knyttet til fuktsikring, ventilasjon og sikkerhetskrav. Videre undersøkelser anbefales for drenering og konstruksjonsforhold i kjeller, samt planlegging av totalrehabilitering av våtrom.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for eiendommen. Kilder for informasjon er i hovedsak PropCloud,

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygningens utforming, planløsning og rombruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Det kan derfor ikke utelukkes at deler av bygget eller bruken av rom ikke er lovlig. Dette kan medføre krav om søknad, bruksendring eller tilbakeføring. Anbefaler avklaring med kommunen før overtakelse.

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

Sokkeletasje med mellomplan:

Hall/trapp: Flis på gulv. Malt panel på vegger. MDF panel i himling
 Vaskerom: Belegg på gulv. Malt panel/plate på vegger. Panel i himling
 WC: Furu gulv. Malt panel/strie på vegger. Panel i himling
 Disponibelt rom: Furu gulv. Malt panel på vegger. Malt panel i himling
 Kjellerstue: Furu gulv. Malt panel/skifer på vegger. Malt panel i himling
 Bod 4,3 m²: Vinyl fliser på gulv. Malt betong på vegger. Panel i himling
 Bod 4,8 m²: Vinyl fliser på gulv. Malt betong på vegger. Panel i himling
 Bod 7,6 m²: Belegg på gulv. Malt panel/plate på vegger. Malt panel i himling
 Bod 10,1 m²: Vinyl fliser på gulv. Malt overflate på vegger. Panel i himling
 1.Etasje med mellomplan
 VF: Flis på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling
 Hall/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling
 Stue: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling
 Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plate i himling
 Bad: Belegg på gulv. Flis på vegger. Panel i himling
 WC: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling
 Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling
 Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling
 Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel/tapet på vegger. MDF panel i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK GULV.

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

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Knitring/knirk kan forekomme i laminatgulv

VEGG/HIMLING:

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

INNERDØRER

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

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er skiftet vinduer og ny yttertekking av tak og ny innglasset balkong

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkeletasje med mellomplan	91				61	30
1.Etasje med mellomplan	100	15	18	45	100	
SUM BYGNING	191	15	18	45	161	30
SUM BRA	224					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående garasje		33				
SUM BYGNING		33				
SUM BRA	33					

BRA-i:

Sokkeletasje med mellomplan:

Hall/trapp, Vaskerom. WC. Disponibelt rom. Kjellerstue og 4 boder

1.Etasje med mellomplan

VF. Hall/trapp. Stue. Kjøkken. Bad. WC og 3 soverom

BRA-e:

Frittstående garasje over to plan

MERKNADER OM AREAL:

TRAPPEROM

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

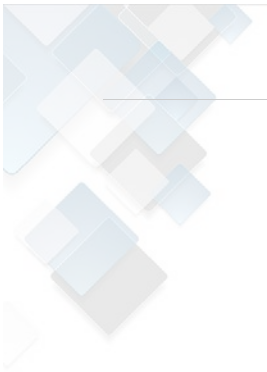
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje er ikke vurdert i denne rapport



BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

12/08/2025



Sveinung Gjønnes

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: Grunnmur er vurdert utvendig. Det er ikke registrert synlige skader som indikerer at drenering eller annen sikring mot vann og fuktighet er utett. Grunnmuren vurderes å fungere som tiltenkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Terrengtet heller delvis inn mot bygningen, noe som avviker fra anbefalte byggetekniske prinsipper for fuktsikring. Det er ikke registrert aktive fuktskader, men forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Det er usikkert om fuktutslag i disponibelt rom kan relateres direkte til terrengforholdene. Manglende tilfredsstillende fall fra grunnmur kan over tid medføre innvendig fukt, råteskader eller behov for kostbare dreneringstiltak.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

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

Merknader: Ytterkledningen fremstår som godt vedlikeholdt med normal aldersmessig slitasje og enkelte tørkesprekker i nedre kant. Tilstrekkelig lufting bak kledningen kan ikke bekreftes uten fysisk inngrep, men vurderingen er basert på byggemåte fra oppføringstidspunktet. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller skader på synlig del av konstruksjonen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke åpnet for kontroll..

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

-Vinduer med 2 lags glass fra 2011. Ytterdør fra byggeår og vinduer i kjeller og et soverom

Merknader: De fleste vinduer er fra 2011 og vurderes til TG1, med normale alders- og bruksspor og uten registrerte skader eller tegn til lekkasje. Vinduene i kjeller og på ett soverom er fra byggeåret, har høy alder og redusert restlevetid, og vurderes til TG2. Utvendig omramming er enkelte steder utført uten korrekt oppbrett på beslag, noe som er et avvik fra god byggeskikk og gjør detaljeringen sårbar for fuktpåvirkning. Vindu med foringer på disponibelt rom har fuktmerker på innside

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte taksperrer. Taktekingen er stålplate med takstein mønster

Merknader: Takets konstruksjon består av prefabrikkerte taksperrer. Taktekingen er utført med stålplater med taksteinmønster. Skorstein over tak er kledd med beslag. Visuell vurdering fra bakkeplan indikerer at pipen har tilfredsstillende høyde over møne. Det er ikke mulig å inspisere undertaket fra utsiden grunnet stålplatetekking. Takrenner og nedløpsrør er i stål, og nedløp føres videre ned til bakkenivå.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1983
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Undertaket antas å være i fra byggeåret. Stålplater med taksteinsprofil som ytterteking

Merknader: Yttertaket ble skiftet i 2008. Skorstein er kledd med blikk og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligeier opplyser at det ikke foreligger avvik eller pålegg fra feiervesenet, men pipe og ildsted er ikke vurdert eller kontrollert. Undertak av tre er delvis mørkt og kan ha muggsopp, uten at prøver er tatt. Undertaket synes å ha begrenset lufting. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.



5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

- Veranda med utgang fra stue/kjøkken er bygd av normalt solide materialer.

Merknader: Verandagulv er dekket med 11-pk 30x30 cm hardplast gulvplater. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke demontert panel for kontroll av oppkant mot vegg og dør. Det foreligger ingen lastberegninger eller dimensjonering, men konstruksjonen fremstår som stabil. Det er registrert svikt i noen søylepunkter, og terrassen beveger seg i takt med årstidens grunnforhold.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

- Flis på vegg og panel i himling

Merknader: Vindu med omramminger i våtsoner ser ikke ut til å være utført med fuktbestandig materiale. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til våtrom som i dag. Bygningsdelen har nådd over halvparten av forventet brukstid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør.

Merknader: Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør. Sluk er lett tilgjengelig. Normal levetid for denne typen belegget er ca. 25 år, og belegget har nådd forventet brukstid.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1983

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

- Ingen membran på vegger

- Belegget på gulv fungerer som membran

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkttype eller samsvarserklæring. Fuktsøk på flislagte overflater i våtrom er ikke utført, da dette kan gi uklare indikasjoner på fuktens plassering. Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da badet vurderes til TG 3. Badet har naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Fuktsøk fra tilgjengelige flater i tilstøtende rom ga ingen merknader. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til utførelse av våtrom som i dag, og eldre bad vurderes derfor til TG 3.

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Malt panel/plate på vegger. Panel i himling.

Merknader: Plater på vegger viser svelling i nedre kant på utsatte områder. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til utførelse av våtrom som i dag. Bygningsdelen har nådd over halvparten av forventet brukstid.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har belegget med oppbrett på vegger og under dør.

Merknader: Gulvet har belegg med oppbrett på vegger og under dør. Sluk er lett tilgjengelig. Det er registrert hull i belegget ved overgang mellom gulv og dør. Normal levetid for denne typen belegg er ca. 25 år, og belegget har nådd forventet brukstid.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 1983
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

- Ingen membran på vegger
- Belegg på gulv fungerer som membran

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, produkttype eller samsvarserklæring. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom da badet vurderes til TG 3. Badet har naturlig avtrekk med tilluft via luftespalte under dørblad. Fuktsøk fra tilgjengelige flater i tilstøtende rom ga ingen merknader. Byggeforskriftene før 1997 hadde ikke samme krav til utførelse av våtrom som i dag, og eldre bad vurderes derfor til TG 3.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Merknader: Kjøkkeninnredning er fra 2010 med mekanisk avtrekk over komfyr. Innredningen har noe bruks slitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap viste ikke forhøyede verdier eller avvik fra tørre områder.

9. Rom under terreng**9.1 Sokkeletasje****TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført.

Merknader: Det er ventiler i vinduer. Vegger og himling har normal bruksslitasje uten synlige skader eller avvik.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Gulvets overflate er tregulv med ukjent oppbygging

Merknader: Gulvet har ingen merkbare eller synlige ujevnheter eller planavvik. Oppbygging er ukjent på oppfaret tregulv.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Det er boret hull på minimum 73 mm for fuktmåling. Måling viser 100 % vektprosent, langt over kritisk nivå på 20 %, noe som indikerer alvorlig fuktbelastning i konstruksjonen. Naturlig avtrekk via ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer anses ikke som tilstrekkelig ventilasjon i rom med varig opphold.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Røropplegg fra byggeåret 1983

Merknader: Røropplegg fra byggeåret 1983. Det må påregnes utskifting av noe sanitærutstyr over tid. For nærmere vurdering av røranlegget anbefales det å innhente faglig uttalelse fra rørlegger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2019 er plassert i rom med sluk

Merknader: Varmtvannsbereder fra 2019 er plassert i rom med sluk, og lekkasjesikring anses som ivaretatt. Den er ikke utstyrt med aquastop lekkasjesikring.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

Merknader: Fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ingen vesentlige avvik registrert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr og våtrom

Merknader: Boligen fra 1983 har naturlig og mekanisk avtrekk fra våtrom, samt ventiler i vegger og spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men er enklere enn dagens anbefalte systemer, noe som kan gi utfordringer med tilfredsstillende luftkvalitet og luftutskifting.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1983

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent og skjult el-anlegg

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da dette ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. Store deler av anlegget er skjult bak vegger og himling, og tilstanden på disse delene kan ikke vurderes. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på utførelse eller godkjenning.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygningens utforming, planløsning og rombruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Det kan derfor ikke utelukkes at deler av bygget eller bruken av rom ikke er lovlig. Dette kan medføre krav om søknad, bruksendring eller tilbakeføring. Anbefaler avklaring med kommunen før overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterligere undersøkelse på drenering og fukt i kjellervegg

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Eldre vinduer har begrenset restlevetid og vil ha økt risiko for luft- og vanninntrengning over tid. Manglende oppbrett på beslag øker risikoen for fuktskader og kan forkorte levetiden til både vinduer og tilstøtende konstruksjon. Det må påregnes hyppigere vedlikehold og mulig utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Begrunnelse: Begrenset lufting i undertak og misfarging som kan indikere muggsopp. Visuell inspeksjon uten destruktive inngrep. Risiko: Mulig fuktrelaterte skader og redusert levetid på undertak og konstruksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for utbedring eller utskifting av undertak tidligere enn forventet, samt økte vedlikeholdskostnader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Begrunnelse: Lav rekkverkshøyde i forhold til gjeldende forskriftskrav og registrert svikt i søylepunkter. Risiko: Økt risiko for fallulykker ved bruk, samt mulighet for konstruksjonsskader over tid. Konsekvens: Behov for tiltak for å sikre rekkverket og stabilisere søylepunkter for å ivareta sikkerhet og levetid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Omramminger i våtsoner mangler dokumentert fuktbestandighet, kombinert med alder på bygningsdelen. Risiko: Økt fare for fuktopptak, oppsvelling og skader i treverk. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting eller utbedring tidligere enn normalt, samt risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Begrunnelse: Belegget er i slutfasen av forventet levetid og har redusert sikkerhet mot fuktinntrengning. Risiko: Økt sannsynlighet for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Behov for utskifting for å opprettholde fuktsikkerhet og unngå kostbare følgeskader.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Begrunnelse: Synlig svelling i nedkant indikerer fuktopptak og redusert materialkvalitet. Risiko: Videre fuktopptak kan føre til oppsprekking, misfarging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting eller rehabilitering tidligere enn normalt.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Begrunnelse: Hull i belegget reduserer fuktsikkerheten, kombinert med at belegget er i slutfasen av forventet levetid. Risiko: Økt sannsynlighet for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvens: Behov for snarlig utskifting for å opprettholde fuktsikkerhet og unngå kostbare følgeskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Begrunnelse: Alder på anlegget tilsier at deler nærmer seg eller har passert forventet levetid. Risiko: Økt sannsynlighet for lekkasjer og driftsproblemer. Konsekvens: Kan medføre behov for delvis eller full utskifting av røropplegg og tilhørende sanitærutstyr.
10.5	Ventilasjon
	Begrunnelse: Ventilasjonsløsningen har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav og anbefalinger. Risiko: Redusert luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og forurensninger innendørs. Konsekvens: Kan påvirke inneklima og føre til økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Manglende dokumentasjon på oppbygging og materialbruk, kombinert med alder og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Risiko: Høy sannsynlighet for skjulte fuktskader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for totalrehabilitering av våtrom for å oppnå forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Begrunnelse: Manglende dokumentasjon, kombinasjon av alder og forskriftsnivå ved oppføringstidspunktet gir høy usikkerhet om oppbygning og fuktsikring. Risiko: Stor sannsynlighet for skjulte fuktskader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens: Kan medføre behov for totalrehabilitering for å oppnå forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	Begrunnelse: Ekstremt høye fuktverdier kombinert med utilstrekkelig ventilasjon. Risiko: Stor fare for råte, muggvekst og helseskadelig innemiljø. Konsekvens: Krever omfattende utbedring, inkludert utbedring av fuktkilde, forbedret ventilasjon og mulig utskifting av skadet konstruksjon. Pris er avhengig av omfang og utførelse
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



Nabolagsprofil

Røåsvegen 51 - Nabolaget Evjen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Rundhaugen	10 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.9 km	
Trondheim Værnes	1 t 1 min
Ørland lufthavn	2 t

Skoler

Evjen skole (1-7 kl.)	15 min
156 elever, 12 klasser	
1.3 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
278 elever, 16 klasser	
2.4 km	
Orkdal vidaregåande skole	16 min
500 elever	
1.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Bårdshaug	15 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

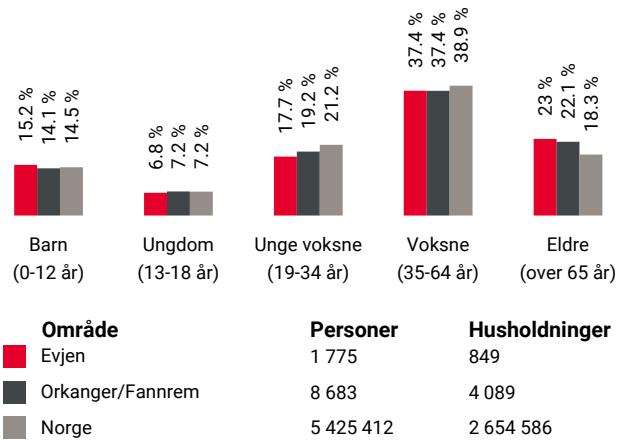
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Evjen barnehage (0-5 år)	14 min
124 barn	
1.3 km	
Bekkefaret barnehage (1-5 år)	5 min
81 barn	
3 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	6 min
101 barn	
3.3 km	

Dagligvare

Rema 1000 Orkanger	16 min
PostNord	
1.4 km	
Kiwi Orkanger	16 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



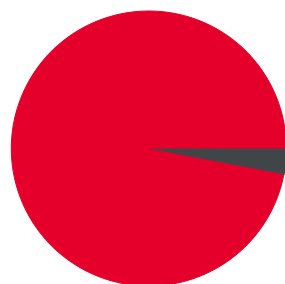
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Evjensmoen ball-løkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Moasvingen ball-løkke	10 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Fitnesspoint Orkanger	16 min	🚶
🚴 Max-gym Orkanger	17 min	🚶

Boligmasse



■ 97% enebolig
■ 3% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

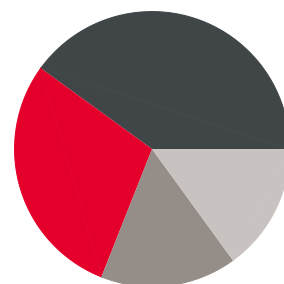
16 min 🚶



Apotek 1 Orkanger

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



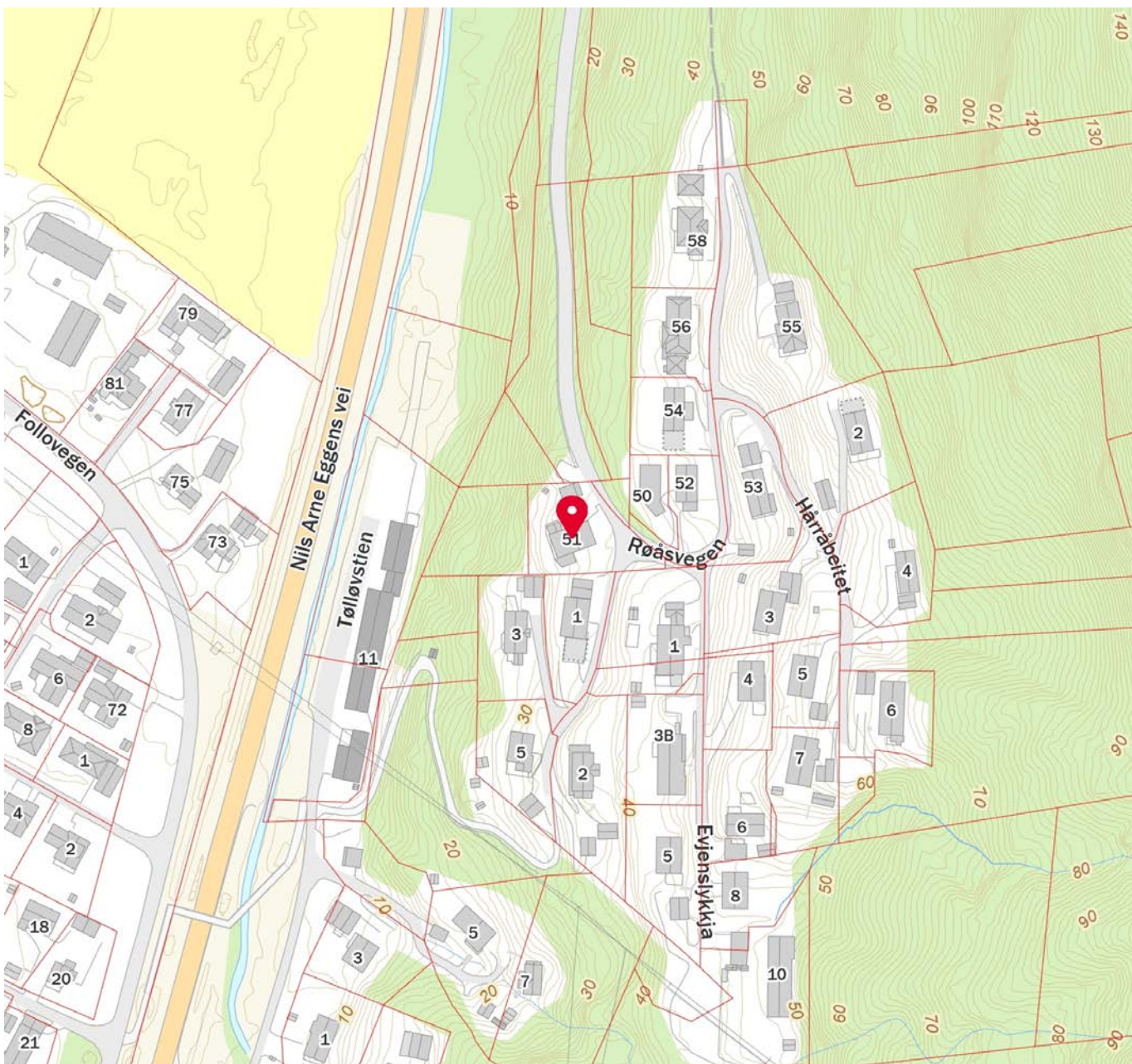
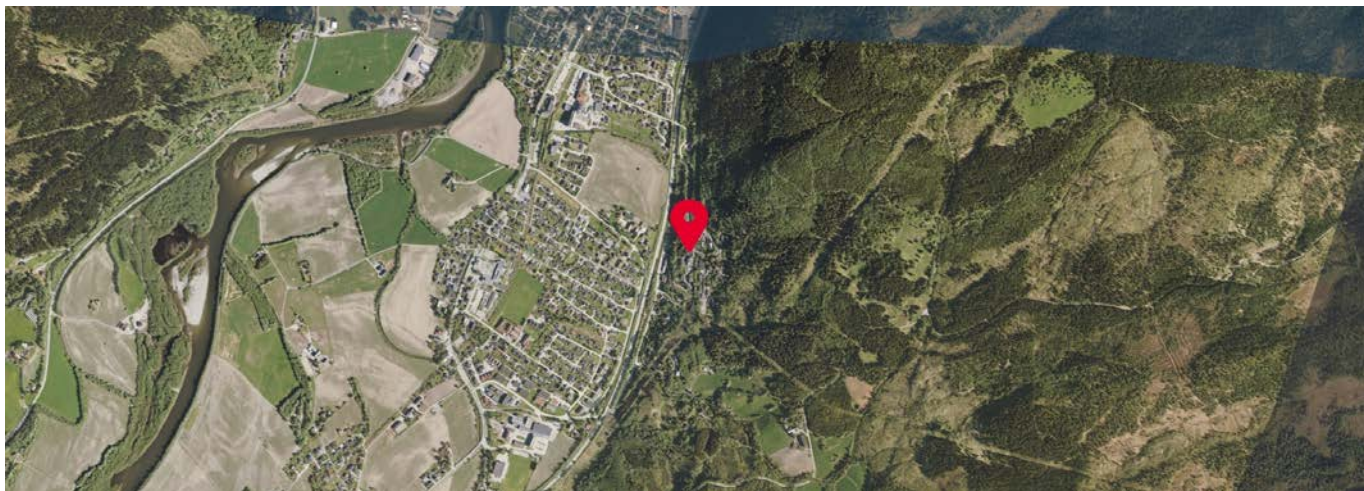
0%

43%

■ Evjen
■ Orkanger/Fannrem
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Røåsvegen 51
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vegar Tryggvason Sommerschild

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre