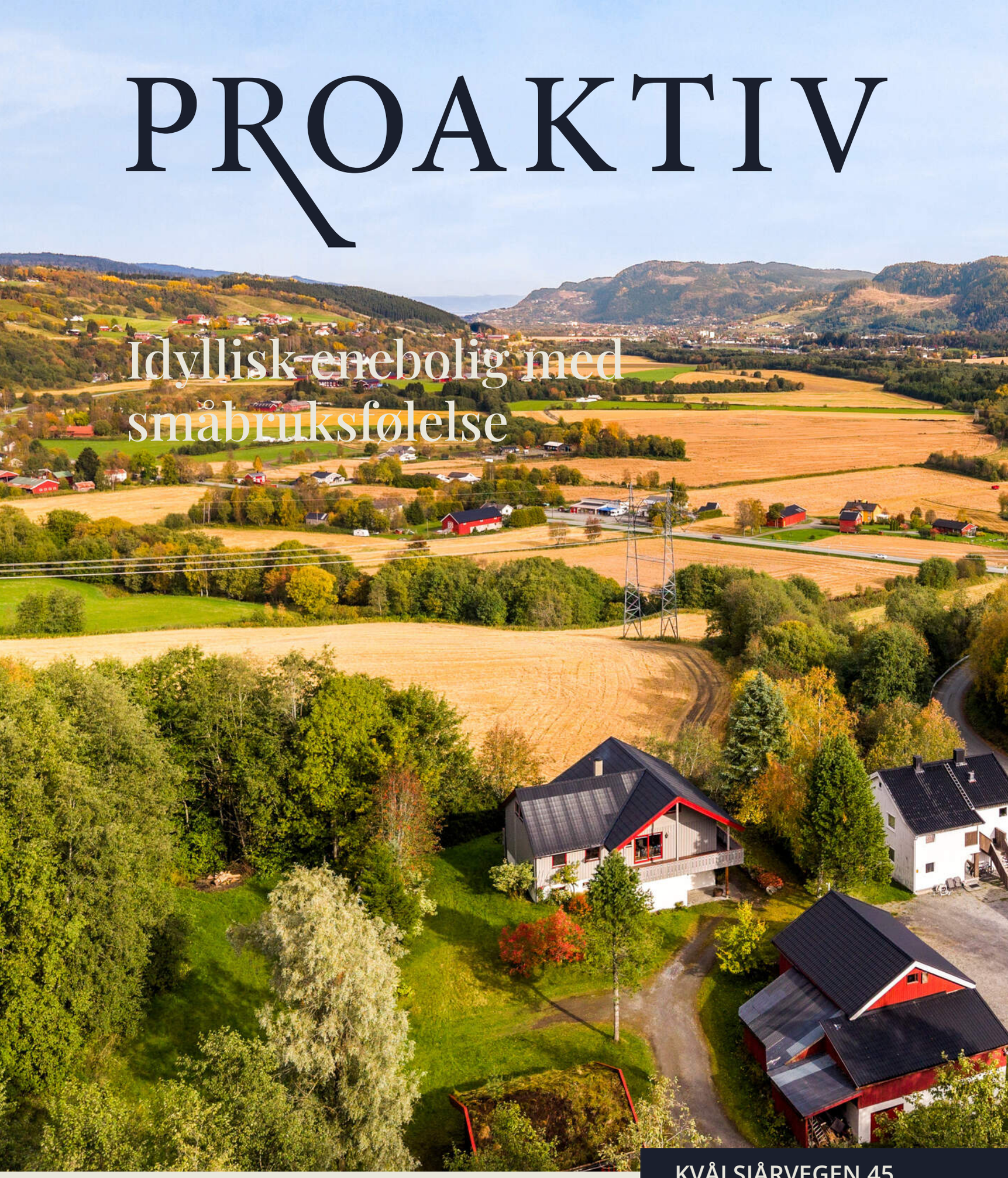
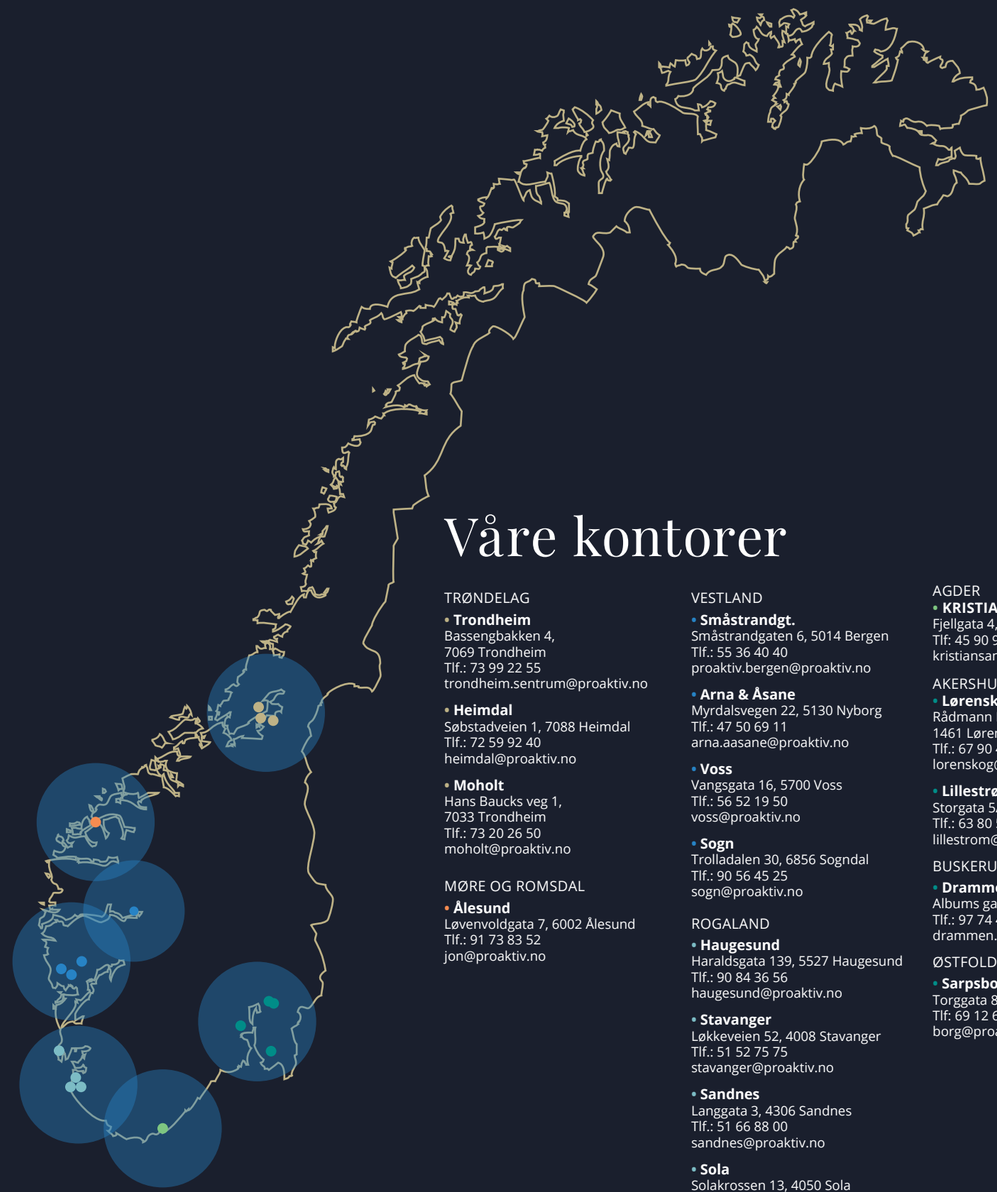
PROAKTIV

Idyllisk enebolig med småbruksfølelse



KVÅLSJÅRVEGEN 45



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



"UTSIKTEN"

Stor, lys og innholdsrik enebolig med småbruksfølelse 10 min fra Orkanger. Superfine utsiktsforhold. Dobbelgarasje & låvehus. Moderniseringsbehov.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kvålsjårvegen 45, 7320 FANNREM

Gnr./Bnr.: Gnr. 147, bnr. 20, i Orkland kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 131.490,-

Totalpris: 4.631.490,-

Kommunale avgifter: 8.300,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 8/5

BRA: 265 m²

BRA-i: 265 m²

Garasje/Parkering:
Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 3220 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Ditt nye hjem?

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

20 Skilleside

22 Boligen i bilder

36 Skilleside

68 Plantegninger

70 Kjerneinformasjon

76 Vedlegg

159 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid - uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende - effektivt - moderne - serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil.

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

Eirin Selbo, 10.12.2024

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Syd
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

DITT NYE HJEM?

Huseier har hatt stor glede av eiendommen siden den ble bygget i 1989. Sammen med arkitekten fikk de skreddersydd boligen og tilpasset den etter sine behov. Det har ført til en svært gjennomtenkt planløsning og praktiske løsninger som vaskerom like ved inngangen, loftsrommet for ungdommen, verandaen mot sør og bad i to etasjer som er fint for en barnefamilie. Selv for en stor familie vil det være nok rom til både hobby aktiviteter og lagring.

Eneboligen er det perfekte hjemmet for en familie som ønsker en stor tomt i fredelige og stille omgivelser med kort kjøreveg til sentrumsfasiliteter.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Oscar Kirkevollen har gleden av å presentere Kvålsjårvegen 45.

En stor og innholdsrik enebolig beliggende i nydelige omgivelser på Kvåle.

Har du alltids drømt om å starte på nytt med et lite småbruk? Et sted man kan slå seg til ro, grensende til skog og natur? Den perfekte plassen for dyrehold, utendørs aktiviteter og hagestell - nå kan den drømmen bli til virkelighet.

Eiendommens lokasjon omtales som svært fredfullt, kun ti minutter med bil fra Orkanger. Boligen som går over tre plan inneholder fem soverom, to bad, to stuer, kjøkken, vaskerom, solrike uteplasser og godt med lagringsplass i boder og ute i garasje/låve.

Boligen har et moderniseringsbehov og gir ny eier muligheten til å tilpasse eiendommen helt etter egne behov og ønsker. Huseier bygget huset i 1989 og tok det i bruk i jula samme år. Her får man store uteareal og nærhet til naturen. Fra eiendommen får man en magisk utsikt utover dalen, mot Fannrem.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



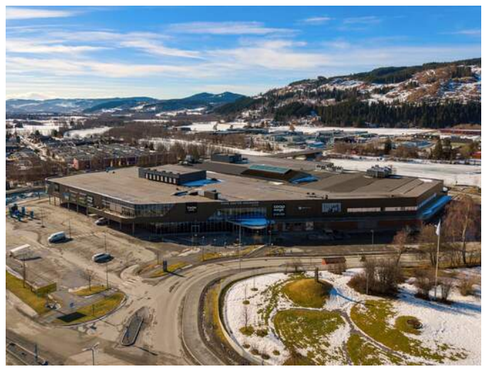
KVÅLE

Kommune: *Orkland* / ***Område:*** *Kvåle*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Servicefunksjoner og dagligvare
Fannrem og Orkanger befinner seg 7 og 10 minutter med bil fra boligen. Her finner man det man behøver av servicefunksjoner i det daglige. Man kan også enkelt ta seg til Vormstad på fem minutter for en rask handletur på Bunnpris. På Fannrem finner vi Coop Extra med apotek og Hageland, med flere restauranter. Om en ønsker et større utvalg av utsalgssteder tar det kun ca. 10 minutter til Thon senter Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere dagligvarebutikker, helsetjenester, restauranter og jernvarehandel.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hallguttu Linje 460, 902, 905	6 min 0.5 km
Trondheim Værnes	1 t 7 min
Ørland lufthavn	2 t 5 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Fannrem PostNord	6 min 4.7 km
Bunnpris Vormstad Post i butikk, PostNord	6 min 5.6 km

VARER/TJENESTER

AMFI Orkanger	9 min
Apotek 1 Fannrem	6 min

SPORT

Torshus folkeh.sk.-gymsal Aktivitetshall	3 min 2.2 km
Woldsminde balløkke Ballspill	6 min 4.2 km
Fitnesspoint Orkanger	11 min
Max-gym Orkanger	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Aktivitetstilbud og turterreng
Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark er Kvåle en utmerket plass å slå seg til ro ved. Området rundt Kvåle, Fannrem og Orkanger er både urørt og kan by på mange fine turer både sommer og vinter. Ønsker man seg en tur i fjellet er det ca. 20 minutter til Hemnkjølen og et nydelig fjellandskap med flere fine turdestinasjoner som f.eks. Omnfjellet.

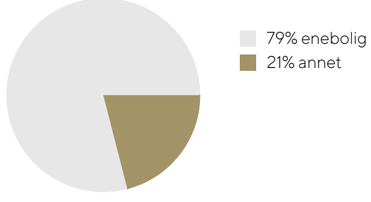
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Om vinterstid er det et nydelig terreng med oppkjørte skiløyper som strekker seg over flere kilometer. Man har også muligheten til å ta på seg fjellskia og ta seg frem i urørt natur. På andre siden av Hemnkjølen finner vi fjellet Ruten på 1040 m.o.h. som er populært for de som liker å kjøre randonné. En flott topptur på sommerstid og vinter.

Knyken skisenter omtales som landets største idrettsanlegg som er heleid av noe idrettslag i Norge. Det er Orkdal idrettslag som eier anlegget og drives av ski avdelingen i idrettslaget. Det tar ti minutter til anlegget som har alt fra hoppbakker til alpinanlegg, langrennsstadion, skiskytteranlegg og lysløype/turløype. Idrettsanlegget har et variert og bredt tilbud for alle aldre - hele året. Her finner vi også frisbeegolf-bane, aktivitetsløype og orientering/stolpejakt. Området rundt er tilrettelagt for hele familien og langs turstiene finner vi gapahuker og sitteplasser.

Jakt og fiske
Det er kort vei fra boligen til et nydelig fjord- og fjellandskap. I nærheten finner vi bademuligheter ved Mjovatnet, Byavatnet og Sika. Samt større innsjøer som Hostonvatnet, Gangåsvatnet og Våvatnet med gode fiskemuligheter.

BOLIGMASSE





Lokaliseringen til eiendommen byr på gode jaktmuligheter i umiddelbar nærhet.
Det er gode muligheter for jakt av små- og storvilt, hvor det tidligere er felt elg, hjort og rådyr innenfor en radius på 300m fra husveggen. Det er gode muligheter for å oppleve et rikt dyreliv tett på eiendommen.

Skole og barnehage
Boligen tilhører Grøtte skolekrets. Grøtte skole er en kombinert barne- og ungdomsskole med klassetrinn fra 1.-10. trinn. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning.
Skolen har en fin lokalisering på Kongshaugen på Fannrem. Barneskolen var ferdigstilt i 2012 og ungdomsskolen i 2013. Den idylliske beliggenheten og de store, åpne uteområdene gir gode forutsetninger for utendørs aktivitet. Det går egen skolebuss (linje 5101) som stopper på holdeplassen "Hallguttu" som tar skoleelevene direkte til skolen.

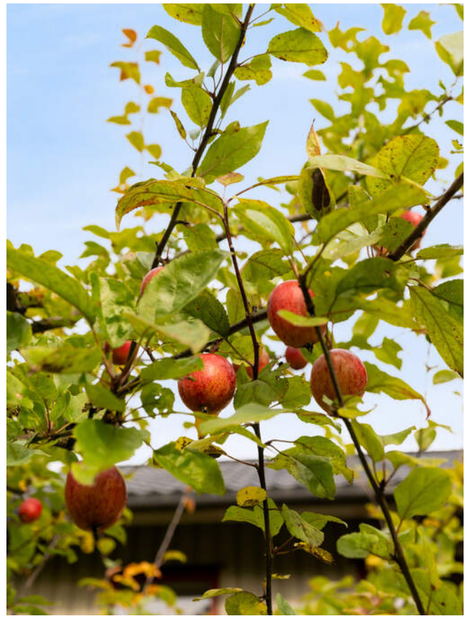
Nærområdet byr på flere barnehager bl.a. Grøtte barnehage, Svorkmo barnehage og Evjen barnehage.

SKOLER

Grøtte skole (1-10 kl.) 415 elever, 31 klasser	7 min 4.9 km
Evjen skole (1-7 kl.) 163 elever, 13 klasser	10 min 7.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	8 min 6.9 km
Meldal videregående skole 300 elever	18 min 17.7 km

BARNEHAGER

Grøtte barnehage (1-5 år) 174 barn	7 min 5.1 km
Vormstad barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 5.9 km
Evjen barnehage (1-5 år) 131 barn	10 min 7.4 km



Skolekrets
Boligen hører til Grøtte skolekrets. Grøtte skole er en kombinert barne- og ungdomsskole som dekker hele løpet fra 1.-10. trinn.

Offentlig Kommunikasjon
Fra Kvåle er det kort vei ned til nærmeste bussholdeplass. En kort rusletur fra boligen tar deg ned til "Hallguttu" bussholdeplass der busslinje 460 stopper og tar deg inn til Orkanger skysstasjon på ca. 15 minutter. Fra boligen tar det like over en time til man er på Trondheim S. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Kvåle, hovedsakelig bestående av eneboliger/flermannsboliger og spredt landsbruksbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Livet i Kvålsjårvegen 45...

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



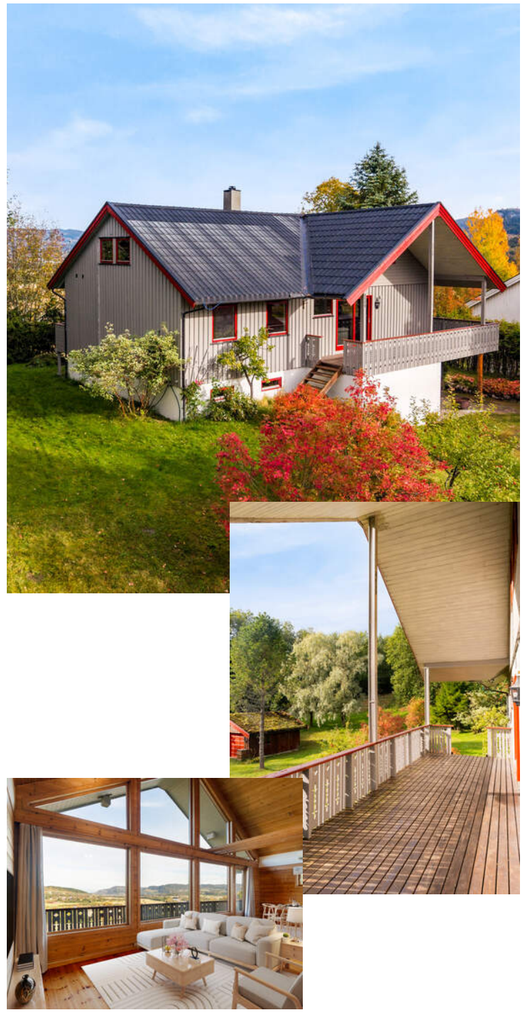
"Det er vemodig å skulle selge det vi har kalt hjem i snart 40 år - men nå er tiden inne for en ny familie å nyte plassen".

Selger: Kjetil & Bente

Hvor lenge har du hatt boligen i Kvålsjårvegen 45?
Vi bygget huset i 1989 og flyttet inn til jul. Det er 36 år siden. De siste 3-4 årene har vi hatt leietakere i huset. Etter at vi fikk ny bolig og redskapshus på fritidseiendommen vår, har vi bodd der det meste av tida.

Hva var avgjørende for valget ditt den gangen? Hva var det med boligen og plasseringen som skilte seg ut?
Huset ble bygget på tomt skilt ut fra mine foreldres eiendom. Jeg jobbet i Trondheim, men valgte å bli boende på Kvåle. Noe som påvirket valget var ønsket om å ha et hus som var tilpasset våre behov. Vi ønsket å ha store utearealer og nærhet til naturen. Tomta byr på en av de beste utsiktene over dalen. Denne utsikten er et stort pluss mmed beliggenheten.

Hva har du satt mest pris på her i området? Hvordan er området rundt boligen?
Vi har naturen rett utenfor døra. Det er kort vei til fjord og fjell. Vi har fiskevann og bademuligheter i nærheten (Mjovatnet/Byavatnet og Sika). Vi er nær innsjøer med godt fiske som Hostonvatnet, Gangåsvatnet og Våvatnet. Fjellområdet Hemnkjølen er bare 20 minutter unna med bil. Jeg er veldig glad i å gå skiturer på Hemnkjølen. Her kan man velge mellom kilometervis med oppkjørte løyper eller å ta seg fram på fjellski i uberørt natur. På andre siden av Hemnkjølen ligger fjellet Ruten (1040 m.o.h) som er populært for de som liker å kjøre randonné. En flott topptur både sommer og vinter.



Knyken skisenter omtales som landets største idrettsanlegg som er heleid av et idrettslag. Det tar bare 10 minutter å kjøre dit. Her er det alltid preparerte skiløyper, hoppanlegg som har fostret to verdensmestere, et alpinanlegg som er et utmerket tilbud for barn og unge. Så rimelig at familier kommer helt fra Trondheim for å kjøre på ski.

Knyken har tilbud til alle årstider. Vi opplever kø i frisbee-banen, det er aktivitetsløype for barn, turorientering og stolpejakt. Anlegget har gapahuker, bålpanner og mange grunnleggende tilbud til familier med barn i forskjellig alder. Rulleskiløypene er blant de beste i landet og har også vært brukt av langrennseliten i Toppidrettsveka.

Eiendommens beliggenhet inviterer til jakt. Det er gode muligheter for både storviltjakt og småviltjakt. Vi har rådyr rundt husene, noen ganger kan de bli litt for nærgående på vinteren når de er sultne og går løs på busker i hagen. Vi har felt elg, 12-spirs hjort og rådyr innenfor en radius på 300 meter fra huset.

Nå er kommunen i gang med å ferdigstille Orklaparken sør som er populært for folk som sykler, løper, lufter hunder eller bare går tur. Denne parken langs Orkla gjør det mulig å bevege seg bilfritt nesten opp til Vormstad og helt ned til Orkanger – med unntak av passeringen over Forve bru.

Noe av det beste med boligen er følelsen av at den ønsker deg velkommen. Å komme hjem etter jobb på en godværsdag og kunne sette seg på den sørvendte terrassen er pur godfølelse.

Selv om boligen ligger landlig til er det kort avstand til det meste. 8 minutter til Fannrem og 12 til Orkanger. Trondheim ligger 40 km unna med god bussforbindelse til lokaltakst (50 kr).

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.







Hva har vært din favorittplass på eiendommen? Hva er du mest fornøyd med ved eiendommen?
Vi er godt fornøyde med de løsningene vi fikk til i samarbeid med arkitekten. Bente ville ha vaskerom rett innenfor ytterdøra, noe som fungerte utmerket med små barn. Loftstua var rommet vi brukte mest. Der kunne vi samles for å se tv sammen. Terrassen mot sør er perfekt. Den ligger skjermet for plagsom trekk på godværsdager og er et godt sted å tilbringe ettermiddagen. Løsningen med vedlager under terrassen og rett utenfor ytterdøra fungerer utmerket.

Bad i to etasjer er fint for en barnefamilie. Matboden ble plassert slik at den skulle være kjølig til og med på sommeren, og det fungerer. Hobbyrom burde alle ha tilgang til. Sønnen vår hadde en perfekt ungdomshule på det store loftsrommet. Selv om vi var fem hadde vi soverom nok til at vi kunne bruke et til kontor og et annet til syrom. Tomta har rikelig uteareal med muligheter både for aktiviteter, hagestell og dyrehold. Noe av det beste er selvdyrkede tomater fra drivhuset. Vi har hatt høner, ender, duer, fasaner, gjess, kalkuner, katt og kaniner. I stallen hadde vi opp til seks travhester, deriblant noen i pensjon.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?
Det er årstidene som gjør det fint å bo landlig. Sommeren er tiden med høyest aktivitetsnivå. Med høsten kommer tida for å sanke bær, sopp og høste det som er sådd i drivhuset. Og så gjelder det å fylle fryseren med godt mørnet viltkjøtt. Vinteren innbyr til uteliv når snøen kommer. Da er det godt å ha tørr ved til klebersteinsovnen i sokkelen og peisovnen i stua. Vi pleier alltid å legge full klebersteinsovnen om kvelden slik at den er god og varm om morgenen. Kleberstein er unik til å lagre varme. Overgangen til våren er kanskje den beste tida.

Hvordan er solforholdene?
Vi har sola hele dagen fra den kommer opp i nordøst til den går ned i sørvest midt på sommeren. Terrassen ligger mot sørvest, noe som er perfekt for å nyte ettermiddagen. Boligen ligger så høyt i terrenget at sola henger over åsen på østsiden hele vinteren. Det gjør mørketida lettere.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Stor, lys og innholdsrik.



VELKOMMEN TIL KVÅLSJÅRVEGEN 45

"En bolig som ønsker deg velkommen" - selger.
Når du kommer hjem parkerer du enten i dobbelgarasjen eller på den romslige eiendommen. Det er god plass til besøkende.

Parkering
Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse
3 220,00 m²

Beskrivelse av tomt
Stor og frodig eiertomt grensende til skog, opparbeidet med gruslagt tilkomst fra vei, med stort plenareal og diverse prydbusker/beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomtestørrelse er et foreløpig beregnet areal, basert på sammenslåing av gnr/bnr 147/20 og 147/17.
Opprinnelig tomtestørrelse til gnr/bnr 147/20 er oppgitt å være ca. 1 460,10 m².
Nøyaktig areal er ikke fastsatt før kommunens oppmålingsforretning er gjennomført.

Det er søkt om å overføre ca. 1 760 m² fra gnr/bnr 147/17 til 147/20, for å samle garasje og låve på hovedeiendommen.
Kommunen har godkjent dispensasjon for arealoverføring av parsell til gnr/bnr 147/20, datert 06.11.26. Vedtak om arealoverføring er vedlagt salgsoppgaven.
Klagefrist er 3 uker fra mottakelse av vedtaket. Når fristen er utgått vil avdelingen for eiendomslandmåling avtale tidspunkt for oppmåling av ny eiendomsgrense, som er illustrert på vedlagte tegninger. Etter oppmåling vil ny eiendomsgrense og tomteareal bli sendt kartverket for tinglysing.

Kart vedlagt salgsoppgaven som viser eiendomsgrensene er kun for illustrasjon og er veiledende/foreløpige grenser. Det kan derfor forekomme noe avvik fra oppgitt tomteareal til faktisk areal etter oppmåling.

Det tas spesifikt forbehold om at sammenføying og oppmålingsforretning lar seg gjennomføre og at endelig tomteareal kan avvike fra det som er opplyst, og et avvik på tomteareal vil ikke kunne utløse en mangel ved eiendommen. Selger er ansvarlig for at tomtearealet overføres, herunder kostnader til arealoverføring og tinglysing i kartverket.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig over 3 plan oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående og liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med lakkerte stålprofiler. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig
Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Onsdag, 18. november 2026)





Sammendrag selgers egenerklæring

RØR

Pkt. 2.1 - Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
Ja, lekkasje på tilførsels slangen fra brønnen. Ble gravd opp og utbedret.

Pkt. 2.2 - Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
1) Ja, spylt rent avløpsrøret i september 2026, utført av Caverion AS.
2) Bygget nytt tak på brønnen (brønnhus) i oktober 2026, utført av undertegnede og medeier i brønnen.
3) Lagt ned nytt drensrør for takvann på husets vestside i oktober 2026, utført av MB Maskin AS.
4) Skiftet infiltrasjonsgrøfter fra septiktank (ca. 2005), utført av Vassli Maskin.

VENTILASJON

Pkt. 3.2 - Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?
Ja, varmeveksleren har vært inne til service hos produsenten en gang. Filteret støvsuges minst en gang hvert år. Servicen ligger langt tilbake i tid og vi mangler dokumentasjon. Rensing av filteret er en enkel oppgave med støvsuger og er noe vi utfører selv.

ELEKTRISITET

Pkt. 5.2 - Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?
Ja, Det har vært tilsyn på fyringsanlegget flere ganger. Ingen feil eller mangler påvist.

Pkt. 5.3 - Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?
Ja, service utført på varmepumpe i passe intervaller, sist 30.10.2023 utført av JMB varmepumpetjenester AS.

Pkt. 5.4 - Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?
Ja, skiftet vedovn i sokkelen fra jernovn til klebersteinsovn. Ca. år 2000. Utført av oss etter med rådgivning fra forhandler av klebersteinsovnen. Husker ikke navn på forhandler.

TAK
Pkt. 7.1 - Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?
Ja, ved utskifting av vindskier på garasjen oppdaget vi råte på taksiden som vender mot vest. Vi tok av torvlaget, skiftet ut troet og la ny papp og knasteplast før vi la tilbake torva på vestsiden av den halvdelen av taket som vender mot sørøst. Vi rettet opp årsaken til lekkasje mot vindskiene, slik at taket nå skal være tett i dette området. Vi så mindre tendens til råte på den andre siden.

Pkt. 7.2 - Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?
Ja, skiftet ut skjøter og vinkler i takrenner. Egeninnsats.

KJELLER
Pkt. 9.1 - Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, takstmannen målte fukt i et kjellerrom. Som en konsekvens av det fikk vi gravd ut massene langs grunnmuren. Et drensrør viste seg å være tett og det ble erstattet med nytt drensrør for taknedløpet. Muren ble utrustet med ny knasteplast og tilført et bredt lag med singel i mer enn to meters dybde til under banketten. Vi la også knasteplast på veggen til matrommet. Her var det ikke brukt plast for å få best mulig kjøleeffekt. Har vært litt saltutspring i veggen av den grunn.

Pkt. 9.2 - Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, viser til pkt. 9.1. Vedlegg kan fremskaffes ved forespørsel. Arbeid utført av MB Maskin AS.

SKADEDYR
Pkt. 10.1 - Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?
Ja, vi hadde besøk av mus tidlig på 90-tallet. Svartmaur har kommet inn de siste årene.
Vi fant en feil i gnageravvisning under kledningen. Mus har ikke vært inne i huset siden. Angående svartmaur: Bestilte hjelp fra Rentokil skadebekjempelse som kom på besiktigelse og la ut åte. Rapport kan fremvises ved forespørsel. Bekjempelse med åte bør følges opp når det blir varmt i været.

Pkt. 10.2 - Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?
Ja, fjernet gulvlister i badstua der vi oppdaget maur. La også ut åte i inngangspartiet. Aktiviteten avtok raskt etter utlegging av åte.

Pkt. 10.3 - Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?
Ja, viser til pkt. 10.1 og 10.2. Rentokil skadebekjempelse. Rapport kan fremvises ved forespørsel.

PLANER OG GODKJENNING
Pkt. 11.4 - Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja, i forbindelse med revidering av kommunens arealplan har vi bedt om å få legge ut to boligtomter. Den ene er i tilfelle tenkt å erstatte stallen - altså på kjøpers tomt. Den andre på det som gjenstår av selgers eiendom.

OMGIVELSENE
Pkt. 12.2 - Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja, det er etablert et lager av naturgjødsel i nærheten. Dette kan gi lukt når gjødsel kjøres inn eller ut, men ellers ikke. Inn og utkjøring skjer en gang i året.

ANDRE OPPLYSNINGER
Pkt. 14.4 - Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja, det er luftlekkasje på et uttak til sentralstøvsuger. Uttaket er derfor tettet med teip.

Pkt. 14.5 - Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?
Ja, Det har forekommet ising i gradrennene på taket. Det er blitt lagt ut varmetråder i begge gradrennene og frem til takrenneutløpet for å forhindre ising. Ved bruk av varmepumpe sist vinter opplevde vi få problemer med ising, og det er sannsynlig at ising skyldes kondens fordi pipa avgir varme til kaldloftet. Dette kan avhjelpes ved å isolere pipa mot kaldloftet. Taket på uthuset er ikke dimensjonert for dagens krav til snølast. Vi gjør oppmerksom på dette selv om taket har tålt alt av snø i over 65 år. Når det ligger mye snø, har det hendt at vi har fjernet snø fra taket.



UNDERETASJE

Påfølgende bilder er av boligens underetasje.
Møblerte bilder er digitalt møblert.

Etasjen inneholder:
Entré, hall, vaskerom, bad med badstu, to soverom, hobbyrom, matbod og bodrom.



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen blir du møtt av en romslig hall med gode garderobeløsninger. I tilknytning til entreen finner vi et praktisk vaskerom - superfint for barnefamilien.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

1. etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm

2. etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 49 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 20 stk. TG2, 9 stk. TG1, 1. stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Bad, sokkel (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG3 er gitt da badet er etablert før år 2000. Kostnadsestimat er opplyst til 100.000-300.000.

Bad, sokkel (fuktsøk). Totalvurdering: TG3 er satt da det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk. Kostnadsestimat er opplyst til 100.000-300.000.

Vaskerom (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG3 er satt pga alder. Vaskerommet er etablert før år 2000. Kostnadsestimat er opplyst til 100.000-300.000.

Bad, 1. etg (membran, tettesjikt og sluk). Tettesjikt er av eldre dato, etablert før år 2000, og er gitt TG3 pga alder. Kostnadsestimat er opplyst til over 300.000.



GULVVARME I FLISLAGT HALL OG KLEBERSTEINSOVN GIR GOD VARME PÅ DE KALDESTE DAGENE



Boligen har fått følgende TG2:
Drenering. Totalvurdering: TG2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng. Totalvurdering: TG2 er satt da det er målt med fuktsøker og måleverdier til 17,5%. Til opplysning er verdier mellom 7% til 16,9% ansett som tørt, og 17% til 19,9% i tvilsområdet.

Yttervegger/fasade. Totalvurdering: TG2 er satt pga manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen som kan føre til oppfukting og redusert levetid. Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand.

Vinduer og dører. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Kneloft. Totalvurdering: TG2 er gitt pga muselort som er oppdaget under befaring.

Taktekking og beslag. Totalvurdering: TG2 er gitt da det registreres stedvis værslitasje i form av matthet i lakkoverflaten på taktekking.

Takrenner og nedløp. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Bad, sokkel (dokumentasjon av tettesjikt). Totalvurdering: TG2 er gitt pga manglende dokumentasjon.

Bad, sokkel (overflater). Totalvurdering: TG2 er gitt pga fall til sluk som ikke oppfyller dagens krav.

Bad, sokkel (sanitærutstyr og ventilasjon). Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Vaskerom (dokumentasjon av vanntett sjikt). Totalvurdering: TG2 er gitt pga manglende dokumentasjon.

Vaskerom (overflater). Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Vaskerom (sanitært utstyr og ventilasjon). Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Vaskerom (fuktsøk). Totalvurdering: TG2 er gitt pga feil utførelse som er avdekket, men det er ikke konstatert fuktskader.





Bad, 1. etg (dokumentasjon på vanntett sjikt). Totalvurdering: TG2 er gitt pga manglende dokumentasjon.

Bad, 1. etg (overflater). Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Bad, 1. etg (sanitært og ventilasjon). Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Etasjeskiller/gulv på grunn. Totalvurdering: TG2 er gitt pga høydeavvik på ca. 12mm over rommets lengde (stue og kjøkken 1. etg). Det er registrert lokale kanter, buler og nivåforskjeller i tregulvet i stue og gang.

Innvendige vann og avløpsrør. Totalvurdering: TG2 er gitt pga alder.

Oppvarming. Totalvurdering: TG2 er gitt pga manglende dokumentasjon på service av anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Elektrisk. Peis. Varmekabler. Varmepumpe.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 14.000 kWh/året.
Boligen er tilknyttet Norgespris.

I tillegg er det brukt ca. 2.000,-/året på vedfyring.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende arbeider i deres eiertid (1989 - d.d.):

- Malt fasade tre ganger (sist i 25/26).
- Mur i sokkel belagt med skifer.

- Bad, sokkel:
– Nytt toalett.
–ny innredning, herunder:
– Ny vask.
– Nytt skap.
– Nytt speil.
– Ny belysning.

Bad, 1. etg:
– Nytt toalett.
– Nytt dusjkabinett.

- Montert takvifte i stue for bedre sirkulasjon av varmluft.
- Installert varmepumpe i stue.
- Skiftet varmepumpe i gang.
- Skiftet lysrør på stue til LED.
- Varmetråder montert i gradrennene på taket. Støpsel for å koble varmetrådene montert av Orkdal Elektro.
- Kloakkavløp spylt rent i 2026.
- Skiftet pumpe som forsterker vanntrykket i sokkel.
- Nytt tak til brønn (brønnhus).
- Grunnmur (vestsiden) drenert i høst 2026 og lagt nytt drensrør. Se egenerklæringen for mer informasjon.
- Alle takrenner sjekket og deler skiftet. Løv fjernet fra nedløpene.
- Service på varmepumpe utført av JMB varmepumpetjenester 30.10.23.

SOVEROM I

I sokkeletasjen finner vi to soverom i tilknytning til hverandre. Begge soverommene vender mot nord og er av god størrelse. Det første soverommet er målt til 12,9 kvm.





SOVEROM II

Det andre soverommet er på 12,5 kvm og har et praktisk hjørne hvor man kan sette inn et plassbygd garderobeskap, uten at det går utover romfølelsen. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og lokaliseringen hindrer at rommet blir for varmt om sommerdagene.



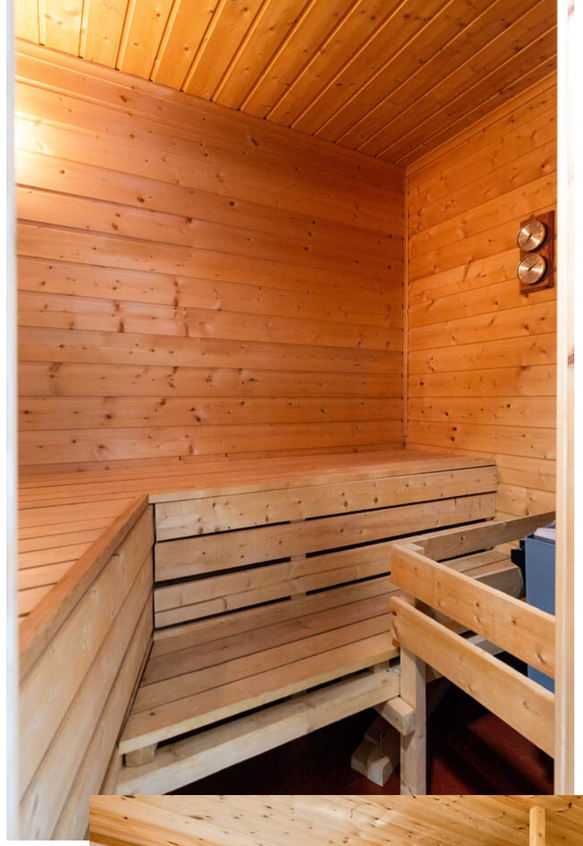




BAD

Boligen har to bad, ett i sokkeletasjen og ett i hovedetasjen.
Badet i sokkelen har i tillegg tilgang på en egen badstue, til venstre for servanten. Meget praktisk for barnefamilien og når man har besøk.





ALT DU BEHØVER, OG LITT TIL

Fra spaavdelingen på badet, hvor man kan nyte badstuen til hobbyrom og matbod for den praktiske oppbevaringen. Denne boligen har alt!







1. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens første etasje.
Møblerte bilder er digitalt møblert.

Etasjen inneholder:
Forstue, stue/spisestue, kjøkken, bad, tre soverom, to verandaer.

Kvålsjårvegen 45



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

HOVEDETASJEN

Opp trappen blir du møtt med en åpen og lys stue. Stuedelen er på hele 58 kvm, med forstue, en koselig sitteplass foran peisen, spisestue og utgang til en balkong som strekker seg rundt huset.



SØRVENDT OG SOLRIK VERANDA

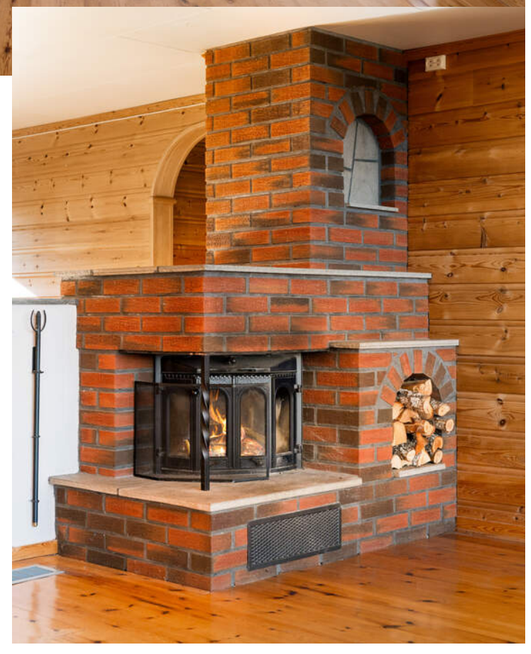
Fra trappegangen kan man gå ut på en solrik veranda, skjermet for vær og vind. En nydelig plass på sommerstid med god og lang solgang.











GODT OG LUNT
INNEKLIMA MED
VARMEPUMPE OG PEIS













KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i praktisk tilknytning til stuen med tilgang fra begge sider. For den som ønsker så er det og mulighet for å åpne opp. Kjøkkenet måler 15,8 kvm og gir gode bruksmuligheter for et funksjonelt kjøkken skreddersydd dine ønsker.







BAD

Det andre badeværelset befinner seg i hovedetasjen og måler 7,2 kvm. Dusjkabinettet er satt inn til fordel for badekar, og en stor innredning med dobbelservant og masse skapplass gjør morgenen enklere når flere skal gjøre seg klare.





SOVEROM III

Det tredje soverommet måler 10,8 kvm og blir fort hovedsoverommet i boligen. Det befinner seg innerst i gangen med egen balkong og tilgang til baderommet.







SOVEROM IV MÅLER
9,9 KVM

SOVEROM V

Det minste soverommet er målt til 6,6 kvm og fungerer like godt som et barnerom eller kontor.





2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje.

Etasjen inneholder:
Loftsstue, soverom* og kneloft.

*Det gjøres oppmerksom på at soverommet er tegnet inn som loftsbod og i følge kommunale arkiver ikke omsøkt til rom for varig opphold.



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

EN PLASS SOM SAMLER FAMILIEN

"Loftstua var rommet vi brukte mest. Der kunne vi samles for å se tv sammen."









ROMMET ER IKKE
OMSØKT TIL ROM FOR
VARIG OPPHOLD



UTEOMRÅDET











PLANTEGNINGER

WITSØSTVEA

Kvålsjårvegen 45
Underetasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

WITSØSTVEA

Kvålsjårvegen 45

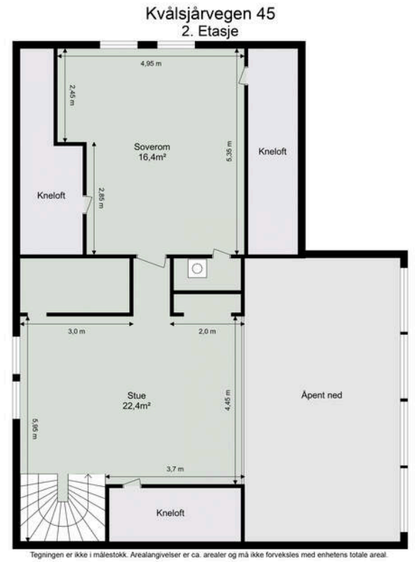
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

WITSØSTVEA

Kvålsjårvegen 45
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 220,00 m²

Beskrivelse av tomt
Stor og frodig eiertomt grensende til skog, opparbeidet med gruslagt tilkomst fra vei, med stort plenareal og diverse prydbusker/beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomtestørrelse er et foreløpig beregnet areal, basert på sammenslåing av gnr/bnr 147/20 og 147/17.
Opprinnelig tomtestørrelse til gnr/bnr 147/20 er oppgitt å være ca. 1 460,10 m².
Nøyaktig areal er ikke fastsatt før kommunens oppmålingsforretning er gjennomført.

Det er søkt om å overføre ca. 1 760 m² fra gnr/bnr 147/17 til 147/20, for å samle garasje og låve på hovedeiendommen.
Kommunen har godkjent dispensasjon for arealoverføring av parsell til gnr/bnr 147/20, datert 06.11.26. Vedtak om arealoverføring er vedlagt salgsoppgaven.
Klagefrist er 3 uker fra mottakelse av vedtaket. Når fristen er utgått vil avdelingen for eiendomslandmåling avtale tidspunkt for oppmåling av ny eiendomsgrense, som er illustrert på vedlagte tegninger. Etter oppmåling vil ny eiendomsgrense og tomteareal bli sendt kartverket for tinglysing.
Kart vedlagt salgsoppgaven som viser eiendomsgrensene er kun for illustrasjon og er veiledende/foreløpige grenser. Det kan derfor forekomme noe avvik fra oppgitt tomteareal til faktisk areal etter oppmåling.

Det tas spesifikt forbehold om at sammenføying og oppmålingsforretning lar seg gjennomføre og at endelig tomteareal kan avvike fra det som er opplyst, og et avvik på tomteareal vil ikke kunne utløse en mangel ved eiendommen.
Selger er ansvarlig for at tomtearealet overføres, herunder kostnader til arealoverføring og tinglysing i kartverket.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Frende Forsikring
Polisenummer 1093835

Formuesverdi primær
865.227,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.460.906,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer feiegebyr og renovasjons- og slamgebyr.
Gebyrene fordeler seg slik:
Feiegebyr - kr 376,-.
Renovasjon - kr 5 025,63.
Slam - kr 2 833,75.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. ReMidt fakturerer kvartalsvis for renovasjons- og slamgebyr med forfall 20. i aktuell måned.

Kommunale avgifter
8.300,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Husforsikring - kr. 11.276,-/år.
Strøm - 14.000 kWh/år.
Vedfyring - kr 2.000,-/år.
Kommunale avgifter - kr 8 300,-/år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Loftsrom i 2. etasje er tatt i bruk/benyttet som soverom/loftstue. Bruksendring fra tilleggsareal til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra loftsbod til soverom/loftstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen i følge kommunen.
Ifølge matrikkelen er bygningen tatt i bruk 20.12.1989, noe som stemmer overens med selger sine opplysninger.
Det foreligger byggetegninger datert 18.02.1988.
Byggetegningene er stemplet av Orkdal bygningsråd med sak nr. 96/88A.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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

18.04.1988 - Dokumentnr: 2452 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:147 Bnr:16
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 116663 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:147 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1687763 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:147 Bnr:20

28.04.1988 - Dokumentnr: 2705 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:147 Bnr:16
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:147 Bnr:17
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Bnr. 20 har følgende rettigheter på bnr. 16:
- Rett til adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel. Rett til å føre vannledning i retning det kommunale ledningsnettet.

Bnr. 20 har følgende rettigheter på bnr. 17:
- Rett til infiltrering av kloakk i grunnen.

23.09.2026 - Dokumentnr: 1095427 - Bestemmelse om brønnrett
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:147 Bnr:4

Avtale mellom gnr/bnr 147/4 og gnr/bnr 147/20:
- Begge eiendommer er tilkoblet felles brønn som er etablert på bnr. 4.
- Bnr. 20 har rett til å være koblet til, rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde privat stikkledning til sin eiendom fra denne brønnen.
- Vedlikeholdsansvaret for privat stikkledning fra brønn til sin eiendom påhviler bnr. 20.
- Det er felles vedlikehold, samt økonomisk vedlikehold av brønnen.

ReguleringS- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse og LNF-areal i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen grenser og til faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler).

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via kommunal vei til privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet privat innlagt vann og privat septiktank.

Det foreligger tinglyst avtale mellom gnr. 147 bnr. 4 og gnr. 147 bnr. 20 i Orkland kommune om bruksrett, vedlikehold og økonomiske forpliktelser knyttet til vannbrønnen. For mer informasjon se "Tinglyste heftelser og rettigheter".

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 18. november 2026

Konsesjon
Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 500 000,00 (Prisantydning)

————————————————
4 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 631 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Ketil Arve Kroksæter

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, salgsgaranti* kr. 10.000,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke* kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

*Det er gitt rabatt på markedspakke og salgsgaranti i forbindelse med sommerkampanje 2026.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
19.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 18.11.2027

Kvålsjårvegen 45, 7320 FANNREM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Heimdal	Enebolig	1320260250
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Ketil Arve Kroksæter	1990	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	Vi har bodd i huset i hele vår eierperiode med unntak av ca. 2 år da huset var leid ut.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Frende
Forsikringsnummer	1093835

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Lekkasje på tilførselsslangen fra brønnen. Ble gravd opp og utbedret.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	1) Spylt rent avløpsrøret i september 2026. 2) Bygget nytt tak på brønnen (brønnhus) i oktober 2026. 3) Lagt ned nytt drensrør for takvann på husets vestside i oktober 2026. 4) Skiftet infiltrasjonsgrøfter fra septiktank (ca 2005?).
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	1. Utført av Caverion AS 2. Undertegnede og medeier i brønnen. 3. MB maskin AS. 4. Vassli Maskin.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Varmeveksleren har vært inne til service hos produsenten en gang. Filteret støvsuges minst en gang hvert år.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Servicen ligger langt tilbake i tid og vi mangler dokumentasjon. Rensing av filteret er en enkel oppgave med støvsuger og er noe vi utfører selv.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Gjensidige

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Det har vært tilsyn på fyringsanlegget flere ganger. Ingen feil eller mangler påvist.
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Service utført på varmepumpe i passe intervaller, sist 30.10.2023 utført av JMB varmepumpetjenester AS.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Skiftet vedovn i sokkelen fra jernovn til klebersteinsovn. Ca år 2000.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utført av oss etter med rådgivning fra forhandler av klebersteinsovnen. Husker ikke navn på forhandler.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ved utskifting av vindskier på garasjen oppdaget vi råte på taksiden som vender mot vest. Vi tok av torvlaget, skiftet ut troet og la ny papp og knasteplast før vi la tilbake torva på vestsiden av den halvdelen av taket som vender mot sørøst. Vi rettet opp årsaken til lekkasje mot vindskiene, slik at taket nå skal være tett i dette området. Vi så mindre tendens til råte på den andre siden.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Skiftet ut skjøter og vinkler i takrenner.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Utskifting av deler.

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Takstmannen målte fukt i et kjellerrom. Som en konsekvens av det fikk vi gravd ut massene langs grunnmuren. Et drensrør viste seg å være tett og det ble erstattet med nytt drensrør for taknedløpet. Muren ble utrustet med ny knasteplast og tilført et bredt lag med singel i mer enn to meters dybde til under banketten. Vi la også knasteplast på veggen til matrommet. Her var det ikke brukt plast for å få best mulig kjøleeffekt. Har vært litt saltutspring i veggen av den grunn.
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Ja
Hva ble gjort og når?	Viser til punkt 9.1. Se vedlegg!
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	MB Maskin AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Arbeidet er beskrevet og dokumentert i et vedlegg til takstrapporten.

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter og Annet
Spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter	Vi hadde besøk av mus tidlig på 90-tallet. Svartmaur har kommet inn de siste årene.
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Vi fant en feil i gnageravvisning under kledningen. Mus har ikke vært inne i huset siden. Angående svartmaur: Bestilte hjelp fra Rentokil skadebekjempelse som kom på besiktigelse og la ut åte. Rapport er vedlagt. Bekjempelse med åte bør følges opp når det blir varmt i været.
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja
Beskriv hvilke undersøkelser	Fjernet gulvlister i badstua der vi oppdaget maur. La også ut åte i inngangspartiet. Aktiviteten avtok raskt etter utlegging av åte.
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	Viser til punktene 10.1 og 10.2.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Rentokil Skadebekjempelse.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Se vedlagt rapport.

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?	I forbindelse med revidering av kommunens arealplan har vi bedt om å få legge ut to boligtomter. Den ene er i tilfelle tenkt å erstatte stallen - altså på kjøpers tomt. Den andre på det som gjenstår av selgers eiendom.

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Ja
Beskriv forholdene	Det er etablert et lager av naturgjødsel i nærheten. Dette kan gi lukt når gjødsel kjøres inn eller ut, men ellers ikke. Inn og utkjøring skjer en gang i året.

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det er luftlekkasje på et uttak til sentralstøvsuger. Uttaket er derfor tettet med teip.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Ja

Gjensidige

Skriv opplysningene her	Det har forekommet ising i gradrennene på taket. Det er blitt lagt ut varmetråder i begge gradrennene og frem til takrenneutløpet for å forhindre ising. Ved bruk av varmepumpe sist vinter opplevde vi få problemer med ising, og det er sannsynlig at ising og pipa avgir varme til kaldloftet. Taket på uthuset er ikke dimensjonert for dagens krav til snølast. Vi gjør oppmerksom på dette selv om taket har tålt alt av snø i over 65 år. Når det ligger mye snø og har det hendt at vi har fjernet snø.

Gjensidige

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Kvålsjårvegen 45

7320 FANNREM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	5059/147/20/0/0/0	18.11.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	9	20	4	0

Befaring utført den 24.08.2026 av



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Travbanevegen 1, 7044 Trondheim
+4792492286
christer@wstakst.no

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Om boligen

Adresse: Kvålsjårvegen 45 , 7320, FANNREM

Matrikkel: 5059/147/20/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989 - Ref. Hjemmelshaver

Tomt: 1 460.10 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Ketil Arve Kroksæter

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig over 3 plan oppført i trekonstruksjon over støpt grunnmur. Stående og liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med lakkerte stålprofiler. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret, med unntak av enkelte bygningsdeler, og fremstår med normal bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert over halvparten av forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det registreres avvik med strakstiltak i rapporten, forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, kun oppmålt.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Underetasje.

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
109 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, hall, gang, bad, badstu, vaskerom, 2 soverom og 4 boder.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
117 m^2	0 m^2	0 m^2	49 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, gang, kontor og 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** 2 verandaer.

2. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
39 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Hems og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
265 m^2	0 m^2	0 m^2	49 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
265 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

20 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke er etablert fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Rom under terreng: Det er utført fuktmåling med lang pinneelektrode i den påforede konstruksjonen mot terreng. Konstruksjonen er smal og med vanskelig tilgjengelighet, og det kunne ikke verifiseres hvilket materiale måleelektrodene traff. Det ble registrert en høy utslagverdi, men måleresultatet kan derfor ikke legges til grunn som en sikker fuktmåling av konstruksjonen. På innvendig gulvlist ble det målt 17,5 % med samme måleutstyr. Det knytter seg usikkerhet til fukttilstanden i den bakenforliggende konstruksjonen. Det er i ettertid av tilstandsbefaring opplyst av hjemmelshaver at det er utført ny drenering på utsiden av aktuell grunnmursvegg. Tiltaket er ikke kontrollert av takstingeniør, og eventuell effekt på de registrerte fuktverdiene er derfor ikke verifisert. Instrumentet angir 7% til 16,9% som tørt, og verdier fra 17% til 19,9% som tvilsområde, mens verdier fra 20% til 28% som våte. instrumentet gir også verdier utover 28%, men disse er å anse som relative verdier. I dette tilfellet ble det målt 17,5% som er i tvilsområde. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Yttervegger / fasader: Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid. Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand. Potensiell fuktbelastning i nedre del av kledningen øker risiko for råte og skader over tid. Etablering av luftespalter anbefales som et forbyggende tiltak.

Vinduer / dører: Det er ikke registrert avvik ved befaring, og vinduene fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet. Basert på alder må det likevel påregnes naturlig aldring av komponenter som tetningslister, beslag og isolerglass. Vinduenes alder tilsier begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes gradvis økende vedlikeholdsbehov samt behov for utskifting på sikt.

Kneloft: Under inspeksjonen av kneloftene ble det oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare.

Taktekking og beslag: Taktekking med lakkerte stålprofiler er fra byggeåret. Det er registrert stedvis værslitasje i form av matthet i lakkoverflaten. Tekkingen har oppnådd en alder som tilsier redusert gjenværende brukstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert behov for utskifting.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Bad underetasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Våtrommet er oppført før det ble innført krav til dokumentasjon av utførelse, som kom med Byggeforskriften av 2010 (TEK10). Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Bad underetasje - Totalvurdering av overflater: Det måles tilnærmet flatt fall på gulvet, med 5mm lokalt fall i dusjsone, noe som ikke tilfredsstiller fallkrav og minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad underetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Toalettet er løst, anbefales festet.

Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Våtrommet er oppført før det ble innført krav til dokumentasjon av utførelse, som kom med Byggeforskriften av 2010 (TEK10). Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Bad 1. Etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Våtrommet er oppført før det ble innført krav til dokumentasjon av utførelse, som kom med Byggeforskriften av 2010 (TEK10). Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres stedvise sprekkdannelser både på vegg og gulvfliser.

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det bemerkes drypplekkasje fra blandebatteri på baderomsinnredningen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er utført kontroll av etasjeskilleren i stue og kjøkken i 1. etasje. Det er registrert et totalt høydeavvik på ca. 12 mm over rommets lengde. I tillegg er det registrert lokale kanter, buler og nivåforskjeller i tregulvet i stue og gang. Ujevnhetene i tregulvet må ikke forveksles med målt avvik i etasjeskilleren.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Rørenes alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Oppvarming: Dokumentert service på varmepumpen finnes ikke, det er mer enn 2 år siden service eller utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

4 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Bad underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet er av eldre dato, etablert før år 2000, og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonsevne vurderes tettesjiktet til TG3. Det må påregnes oppgradering/utskifting av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad underetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Ved innvendig inspeksjon og fuktmåling av konstruksjonen er det registrert forhøyede fuktverdier i treverk. Det er i tillegg registrert plast i konstruksjonen, som medfører økt risiko for fuktrelaterte skader. Samlet vurderes forholdene å medføre betydelig risiko for fuktrelaterte skader, og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet er av eldre dato, etablert før år 2000, og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonsevne vurderes tettesjiktet til TG3. Det må påregnes oppgradering/utskifting av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene. Gulvbelegget er ikke ført under klemringen i sluket. Dette vurderes som feil utførelse og medfører økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet er av eldre dato, etablert før år 2000, og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonsevne vurderes tettesjiktet til TG3. Det må påregnes oppgradering/utskifting av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
18.11.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
- Det som opprinnelig er benevnt som loftsbod i boligens 2. etasje, brukes i dag som soverom.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

4 Drenering TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke er etablert fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Årsak/konsekvens
På grunn av dreneringens oppnådde alder knytter det seg usikkerhet til fremtidig funksjon og effekt. Det må påregnes økt risiko for redusert dreneringsevne og behov for tiltak over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Redrenering av boligen anbefales på sikt.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

5 Rom under terreng TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Dels påforede vegger, dels fritt eksponert grunnmur.

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Snekkerboden har oppforet gulv.

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg i snekkerbod.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur og luftespalter på vinduer.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er utført fuktmåling med lang pinneelektrode i den påforede konstruksjonen mot terreng. Konstruksjonen er smal og med vanskelig tilgjengelighet, og det kunne ikke verifiseres hvilket materiale måleelektrodene traff. Det ble registrert en høy utslagverdi, men måleresultatet kan derfor ikke legges til grunn som en sikker fuktmåling av konstruksjonen. På innvendig gulvlist ble det målt 17,5 % med samme måleutstyr. Det knytter seg usikkerhet til fukttilstanden i den bakenforliggende konstruksjonen.
Det er i ettertid av tilstandsbefaring opplyst av hjemmelshaver at det er utført ny drenering på utsiden av aktuell grunnmursvegg. Tiltaket er ikke kontrollert av takstingeniør, og eventuell effekt på de registrerte fuktverdiene er derfor ikke verifisert.

Instrumentet angir 7% til 16,9% som tørt, og verdier fra 17% til 19,9% som tvilsområde, mens verdier fra 20% til 28% som våte. instrumentet gir også verdier utover 28%, men disse er å anse som relative verdier. I dette tilfellet ble det målt 17,5% som er i tvilsområde. Merk at det finnes soppsporer som kan starte å utvikle seg fra ca 18 % i treverk.

Årsak/konsekvens
Det kan ikke utelukkes forhøyet fuktbelastning og eventuelle fuktrelaterte skader i den påforede konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det er ønskelig å avklare fukttilstanden og eventuell skadeutvikling i konstruksjonen.

Bilde



6 Yttervegger / fasader TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Musetetting er utført ved bruk av treklosser.

Lufting av kledning?
Nei

Kommentar:
Lufting er tettet med klosser.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid.
Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand.

Potensiell fuktbelastning i nedre del av kledningen øker risiko for råte og skader over tid.
Etablering av luftespalter anbefales som et forbyggende tiltak.

Årsak/konsekvens
Manglende lufting føre til fukt mellom kledning og veggkonstruksjon, med risiko for råte og fuktskader i kledning og konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

7 Vinduer / dører TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Balkongdør med 2- lags glass.
Balkongdør av typen heve/skyv med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det er ikke registrert avvik ved befaring, og vinduene fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.
Basert på alder må det likevel påregnes naturlig aldring av komponenter som tetningslister, beslag og isolerglass.

Vinduenes alder tilsier begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes gradvis økende vedlikeholdsbehov samt behov for utskifting på sikt.

Årsak/konsekvens
Aldersrelatert slitasje på eldre vinduer kan medføre redusert funksjon og tetthet samt økt behov for vedlikehold. Over tid kan skader i overflatebehandlingen øke risikoen for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

8 Veranda TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyden måles til 89cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Normalt periodisk vedlikehold anbefales.

HMS vurdering
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

9 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

10 Kneloft TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det registreres noe avføring fra mus.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Under inspeksjonen av kneloftene ble det oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare.

Årsak/konsekvens
Tiltak for å fjerne musene og hindre fremtidige problemer anbefales.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

11 Taktekking og beslag TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det registreres råteskader i nedre del av enkelte vindskier.

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekking med lakkerte stålprofiler er fra byggeåret. Det er registrert stedvis værslitasje i form av matthet i lakkoverflaten. Tekkingen har oppnådd en alder som tilsier redusert gjenværende brukstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert behov for utskifting.

Årsak/konsekvens
Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan medføre til omfattende og kostbare reperasjoner av underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen, med særlig fokus på videre utvikling av værslitasje og eventuell korrosjon. Ved tegn til svekket overflatebehandling, rust eller lekkasjer bør taktekkingen undersøkes nærmere og behov for utskifting vurderes.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

12 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Årsak/konsekvens
Lekkasje fra takkrenner øker belastning av kledning og kan forårsake råteskade over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

13 Bad underetasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Våtrommet er oppført før det ble innført krav til dokumentasjon av utførelse, som kom med Byggeforskriften av 2010 (TEK10). Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv. Flis og trepanel på vegger. Takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Det måles tilnærmet flatt fall på gulvet, med 5mm lokalt fall i dusjsone, noe som ikke tilfredsstiller fallkrav og minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Årsak/konsekvens
Begrenset høydeforskjell mellom terskel og sluk gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller større vannbelastning, med påfølgende risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Tettesjiktet er av eldre dato, etablert før år 2000, og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonsevne vurderes tettesjiktet til TG3. Det må påregnes oppgradering/utskifting av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for fuktskader.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom. Samt mekanisk fokuserer avtrekksvifte i dusjsone.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Toalettet er løst, anbefales festet.

Årsak/konsekvens
Økt risiko for lekkasje og fuktskader som følge av alder og slitasje.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking og innvendig fuktmåling er utført fra gang tilstøtende mot dusjsone, ved fuktmåling i innvendig konstruksjon registreres forhøyede fuktverdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3

Kommentar:
Ved innvendig inspeksjon og fuktmåling av konstruksjonen er det registrert forhøyede fuktverdier i treverk. Det er i tillegg registrert plast i konstruksjonen, som medfører økt risiko for fuktrelaterte skader. Samlet vurderes forholdene å medføre betydelig risiko for fuktrelaterte skader, og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Forhøyet fukt i treverk og plast i konstruksjonen medfører risiko for fuktskader, muggvekst og råteutvikling.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrommets tettesjikt anbefales oppgradert for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

14 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Våtrommet er oppført før det ble innført krav til dokumentasjon av utførelse, som kom med Byggeforskriften av 2010 (TEK10). Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres begynnende rifter og sprekkdannelser i gulvbelegget ved sluket. Gulvbelegget er også lokalt løst rundt sluket.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Årsak/konsekvens
Begynnende rift- og sprekkdannelser, samt lokalt løst gulvbelegg ved sluket, kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert tetthet i overgangen mot sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Gulvbelegget er ikke klemt ved sluk.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Tettesjiktet er av eldre dato, etablert før år 2000, og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonsevne vurderes tettesjiktet til TG3. Det må påregnes oppgradering/utskifting av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene.

Gulvbelegget er ikke ført under klemringen i sluket. Dette vurderes som feil utførelse og medfører økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for fuktskader.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Ikke relevant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Årsak/konsekvens
Økt risiko for lekkasje og fuktskader som følge av alder og slitasje.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom, da rommet ikke innehar installasjoner som utsetter overflater for direkte vannpåkjenning.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Årsak/konsekvens
Manglende klemring mellom gulvbelegg og sluk er feil utførelse og medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rommets tettesjikt anbefales oppgradert for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

15 Bad 1. Etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:
TG 2

Kommentar:
Våtrommet er oppført før det ble innført krav til dokumentasjon av utførelse, som kom med Byggeforskriften av 2010 (TEK10). Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres sprekkdannelser på veggfliser ved baderomsdør og stedvis på gulvlfiser.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater
TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Det registreres stedvise sprekkdannelser både på vegg og gulvfliser.

Årsak/konsekvens
Sprekkdannelser kan utvikles videre og medføre redusert overflatefunksjon samt behov for utbedrende tiltak.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Tettesjiktet er av eldre dato, etablert før år 2000, og vurderes å ha oppnådd forventet levetid. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonsevne vurderes tettesjiktet til TG3. Det må påregnes oppgradering/utskifting av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av konstruksjonene.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Årsak/konsekvens
Aldersrelatert svekkelse kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for fuktskader.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Det bemerkes drypplekkasje fra blandebatteri på baderomsinnredningen.

Årsak/konsekvens
Økt risiko for lekkasje og fuktskader som følge av alder og slitasje.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

16 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Kommentar:
Fremlagt kontroll utført i 2025.

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den. Innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll av etasjeskilleren i stue og kjøkken i 1. etasje. Det er registrert et totalt høydeavvik på ca. 12 mm over rommets lengde.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er utført kontroll av etasjeskilleren i stue og kjøkken i 1. etasje. Det er registrert et totalt høydeavvik på ca. 12 mm over rommets lengde. I tillegg er det registrert lokale kanter, buler og nivåforskjeller i tregulvet i stue og gang. Ujevnhetene i tregulvet må ikke forveksles med målt avvik i etasjeskilleren.

Årsak/konsekvens
Ujevnheter, kanter og buler i tregulvet kan medføre redusert brukskomfort, knirk og økt slitasje på gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å vurdere oppretting eller lokal utbedring av tregulvet for å redusere registrerte kanter, buler og nivåforskjeller.

18 Innvendig trapp — TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Ingen vesentlige avvik registreres, normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Det anbefales etablering av fastmontert håndløper hvor dette mangler.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

19 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken — TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon: — TG 1

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0/0

20 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat på våtrom og kjøkken.
Boligens øvrige rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

21 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i bod i 1. etasje.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Rørenes alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Årsak/konsekvens
Det er økt risiko for lekkasjer og driftsmessige utfordringer som følge av alder. Fornying av vann- og avløpsrør må påregnes på sikt.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

22 Oppvarming

TG 2

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Dokumentert service på varmepumpen finnes ikke, det er mer enn 2 år siden service eller utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Årsak/konsekvens
Manglende service kan gi redusert ytelse og kortere levetid.

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om etablering av ekstra utvendige stikkontakter, ukjent datering.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2008 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

24 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om tidligere registrert museaktivitet i boligen, samt pågående forekomst av svart jordmaur.

Er det gjort tiltak?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det er utplassert musefeller i boligen. Det er videre utført befaring av maurproblematikken av Rentokil, datert 03.09.2026. Forebyggende tiltak er gjennomført. For ytterligere informasjon se ekstern rapport.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det anbefales jevnlig kontroll av utplasserte musefeller for å avdekke om museproblemet fortsatt er til stede.

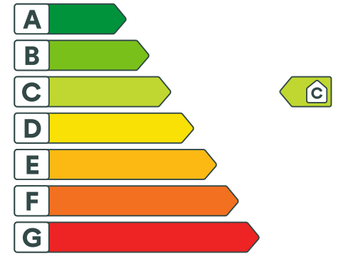
KVÅLSJÅRVEGEN 45 - 5059/147/20/0/0

enova

Energiattest



Adresse	
Kvålsjårvegen 45, 7320 FANNREM	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338312**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10697069**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **20**
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 **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **265,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **265,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **161,88 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 086 kWh**

ORKLAND KOMMUNE

TRONDHEIM SYD EIENDOM AS
Oscar Kirkevollen
Søbstadveien 1
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Line Agermann Christiansen	DELE-26/00715 oppgis ved alle henvendelser	06.11.2026

147/17, Kvålsjårvegen 45, godkjent dispensasjon for arealoverføring av parsell til gnr/bnr 147/20

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	147 / 20 / 0 / 0
Innsender	TRONDHEIM SYD EIENDOM AS
Hjemmelshaver	Ketil Arve Kroksæter

VEDTAK
Orkland kommune godkjenner søknaden om dispensasjon.

Vi gir dispensasjon fra LNFR formålet for arealoverføring av en parsell på ca. 1760 m2 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Det er et vilkår at parsellen overføres og sammenføyes med gnr/bnr 147/20.

Delingssaken vil bli behandlet etter klagefristen for dispensasjonsvedtaket har gått ut.

Vedtak om dispensasjon er gyldig i tre år, vi viser til plan- og bygningslovens § 21-9, første ledd. Tiltak som er avhengig av dispensasjon må derfor gjennomføres innen tre år, etter dette faller tillatelsen bort.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 46 73 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Vedlegg

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Line Agermann Christiansen

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
STATENS VEGVESEN
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
Arthur Olav Kleiven
Terje Kleiven
Ola Eikli

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Kommunen mottok 25.08.2026 søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for arealoverføring av ca. 1760 m2 fra gnr/bnr 147/17 til gnr/bnr 147/20. Bakgrunnen for søknaden er at eier ønsker å selge boligeiendommen. Formålet med arealoverføringen er å samle boligen, låven og garasjen på én eiendom, slik at disse kan selges samlet under samme gårds- og bruksnummer.

Planstatus
Området er avsatt til landbruk, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel for Orkland kommune. Det foreligger ingen reguleringsplan for området.

Delingen er i strid med formålet i kommuneplanens arealdel og det kreves dermed dispensasjon.

Landbruk og friluftsliv
Det omsøkte arealet er allerede bebygd med bygninger som har blitt, og blir benyttet som en naturlig del av nabotomten. Arealet er i AR5 klassifisert som bebygd areal. Adkomsten til resterende areal på 147/17 blir ikke berørt. Omsøkt tiltak vil ikke ha negativ påvirkning for landbruket i området.

Tiltaket vil ikke påvirke noen friluftslivsinteresser på noen særskilt måte.

Vurdering av etter § 8-12 i Naturmangfoldloven
Utsjekk av kommunens registreringer, naturbasen og artsdatabanken viser ellers ingen

registreringer av sårbar natur innenfor omsøkt område. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfoldet. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap vurderes som oppfylt. I og med at naturmangfold i området i liten grad berøres av tiltaket, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, legger saksbehandler til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Privatrettslige forhold
Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet inn merknader til søknaden.

Berørte myndigheter/høringsuttalelser
Dispensasjonssøknaden har vært på høring med frist 25.10.2026.

Trøndelag fylkeskommune i brev datert 23.09.2026
«Ut fra de områdene Trøndelag fylkeskommune har ansvar for å forvalte har vi ingen merknader til søknaden».

Statens vegvesen i brev datert 23.10.2026
«Statens vegvesen har ingen merknader til søknaden. Fradelingen gir ingen nye boenheter og vil ikke føre til mer trafikk. Tiltaket er derfor i liten grad i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet».

Søkers begrunnelse for tiltaket
I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

«Eiendommen gnr/bnr 147/20 består i dag av en enebolig, med tinglyst adkomstrett over gnr/bnr 147/17. Hjemmelshaver er eier av både gnr/bnr 147/20 og 147/17. Eiendom med gnr/bnr 147/20 er i dag regulert til boligbebyggelse. Eiendom med gnr/bnr 147/17 er i dag regulert til LNFR-areal og består av en garasje og et uthus/låve.

Søknaden om arealoverføring gjelder tomtearealet på gnr/bnr 147/17 som inkluderer garasje og uthus, med den hensikt å overføre dette til hovedeiendommen, i forbindelse med salg av bolig. Ettersom at garasje og uthus er på en tomt regulert til LNF-areal, søkes det derfor om dispensasjon fra reguleringsplan, og vi ønsker å slå sammen den delen av tomten og få arealet omregulert til boligbebyggelse. Bygg på eiendommen har stått der i flere år allerede, og det skal ikke bygges mer på eiendommen. Vi mener at det i salgssammenheng er enklere å få alt samlet under ett gårds- og bruksnummer, herunder gnr/bnr 147/20.»

Saken gjelder
Bakgrunnen for søknaden om arealoverføring er at eier ønsker å selge boligeiendommen. Formålet med arealoverføringen er å samle boligen, låven og garasjen på én eiendom, slik at disse kan selges samlet under samme gårds- og bruksnummer. Eiendommen ligger i LNFR område og det kreves dermed dispensasjon for å kunne overføre arealet.

Premissene for dispensasjonsvurderingen:

Det følger av plan- og bygningsloven §19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom følgende to vilkår er oppfylt:
• hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
• fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Dette betyr at det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen.

Dersom vilkårene for å gi dispensjon er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon. «Kan-vurderingen» er en skjønnsvurdering og innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon.

Dispensasjonsvurdering

1. Vesentlighetsvilkåret
«Hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.»

Ifølge forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Liv og helse
Arealoverføringen vil ikke påvirke liv og helse på noen særskilt måte.

Landbruk
Det omsøkte arealet er allerede bebygd med bygninger som har blitt, og blir benyttet som en naturlig del av nabotomten. Arealet er i AR5 klassifisert som bebygd areal. Adkomsten til resterende areal på 147/17 blir ikke berørt. Omsøkt tiltak vil ikke ha negativ påvirkning for landbruket i området.

Samfunnssikkerhet
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Søknaden gjelder kun arealoverføring. Det skal ikke bygges noe nytt eller gjøres inngrep i terrenget. Arealet skal brukes som før, og tiltaket fører ikke til at flere personer oppholder seg der. Arealoverføringen vurderes derfor ikke å øke skredrisikoen.

Friluftsliv
Tiltaket vil ikke påvirke noen friluftslivsinteresser på noen særskilt måte.

Barn og unges interesser
Tiltaket vil ikke påvirke barn og unge på noen særskilt måte.

Infrastruktur
Adkomst er via den kommunale veien «Kvålsjårvegen». Eiendommen har privat vann og avløp.

Hensyn til LNFR formålet
Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for et område og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 11 6. Hensynet bak bruken av arealformål er å få mulighet til å styre bruk av arealer, tilrettelegge for eller verne om areal for bestemt bruk/formål.

Landbruks-, natur-, friluft- og reindrift (LNFR) benyttes som arealformål for områder som skal sikres til landbruksproduksjon, naturområder, reindrift og/eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Gjennom å sette av områder til LNFR i kommuneplanen, vil hensynene til de ulike allmenne interessene gå foran private interesser som for eksempel utvidelse av eksisterende bebyggelse. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygd, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet f.eks. driftsbygning i landbruk. Dette betyr at det må gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landbruksinteresser, kulturminner, allmenn ferdsel, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv.

Drøfting
Søknaden gjelder arealoverføring av ca. 1 760 m² fra gnr/bnr 147/17 til boligeiendommen gnr/bnr 147/20. Arealet er registrert som bebygd i AR5 og omfatter eksisterende bygninger, herunder låve og garasje. Søknaden innebærer ikke oppføring av nye bygninger eller utvidelse av det bebygde arealet. Den faktiske bruken av området vil dermed ikke endres på noen måte.

En arealoverføring og sammenføying vil knytte de eksisterende bygningene til boligeiendommen gnr/bnr 147/20. Det er ikke opplyst at arealet eller bygningene er i aktiv landbruksdrift eller er nødvendige for driften av landbrukseiendommen, men de er i faktisk bruk av boligeiendommen. På dette grunnlaget vurderes tiltaket å ha begrensede konsekvenser for landbruksinteressene. Tiltaket innebærer heller ikke etablering av nye boenheter eller oppføring av ny bebyggelse, men en endring av eiendomsgrensene for en eksisterende boligeiendom.

På bakgrunn av at arealet allerede er bebygd, ikke er i aktiv landbruksdrift, og at søknaden ikke omfatter nye fysiske tiltak, vurderes arealoverføringen å ha begrensede virkninger for LNFR-interessene. Hensynene bak LNFR-formålet vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynet til nasjonale eller regionale interesser
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR-AM) legger føringer for hvordan areal skal brukes og hvordan mobilitet skal organiseres, med mål om å fremme bærekraftige byer og tettsteder, redusert transportbehov og vern av naturmangfold. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet sier at Orkland kommunen kan legge til rette for noe spredt boligbygging gjennom kommuneplanens arealdel. Men dette gjelder ikke områder rund de sentrale tettstedene Fannrem og Orkanger. Kommunen har gjennom byvekstavtalen forpliktet seg til å legge til rette

for at hovedvekten av utbygging skal skje innenfor tettsteder og der det er kollektivdekning.

Drøfting
Orkland kommune har gjennom byvekstavtalen forpliktet seg til å legge opp til at vekst i etableringer i hovedsak skal foregå i sentrumsområder med god kollektivdekning. I de nye statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet er Orkland definert som kommune med byvekstavtale og samtidig en kommune med mindre tettsteder og spredtbygde strøk. I denne saken søkes det om arealoverføring av en eiendom med låve og garasje. Tiltaket innebærer ikke etablering av ny bebyggelse eller nytt boligområde, men en endring av eiendomsgrensene for en eksisterende boligeiendom. Administrasjonen vurderer derfor at tiltaket i begrenset grad berører hensynene som ligger til grunn for de statlige planretningslinjene og byvekstavtalen.

Etter vår vurdering blir derfor ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt. jf. pbl. § 19-2. Det første vilkåret er derfor etter vårt syn oppfylt. Det må videre vurderes om fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det er ikke tilstrekkelig at det er fravær av ulemper, det må rent faktisk vises til allmenne fordeler.

2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene

En fordel ved arealoverføringen er at det vil samle boligen, låven og garasjen på én eiendom. Dette vil gi en mer samlet eiendomsstruktur som samsvarer bedre med dagens bruk av bygningene, og gjøre det enklere å forvalte og selge eiendommen samlet. Fordelen knytter seg dermed både til søkers ønske om et enklere salg og til at eiendomsgrensene i større grad vil følge den etablerte bruken av arealet. Det er også sannsynlig at bygningene brukes mer og vedlikeholdes bedre ved at de samles på samme eiendom. Dette er en fordel ut fra hensynet til god ressursutnyttelse.

En ulempe er at arealoverføringen innebærer at ca. 1 760 m² overføres fra gnr/bnr 147/17 til boligeiendommen gnr/bnr 147/20, og at arealet dermed knyttes til boligeiendommen framfor landbrukseiendommen. Dette er i strid med LNFR-formålet. Ulempen vurderes likevel som begrenset fordi arealet er registrert som bebygd i AR5, bygningene brukes i tilknytning til boligeiendommen og inngår ikke i aktiv landbruksdrift.

Kommunen vurderer at fordelen ved å samle eiendommen og la eiendomsgrensene følge dagens bruk veier klart tyngre enn ulempen ved at arealet overføres fra landbrukseiendommen. Dette bygger særlig på at arealet allerede er bebygd og ikke er i aktiv landbruksdrift.
Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Vilkårene for dispensasjon anses dermed oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket oppfyller begge vilkårene i bestemmelsen og det foreligger ikke øvrige hensyn som tilsier at adgangen til å gi dispensasjon ikke bør benyttes i dette tilfellet. Tillatelse kan gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Det er et vilkår at parsellen overføres og sammenføyes med gnr/bnr 147/20.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Det faktureres i henhold til kommunen sitt gebyrreglement tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside. Ved en eventuell klage må gebyret likevel betales.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Arealoverføring Kvålsjårvegen 45

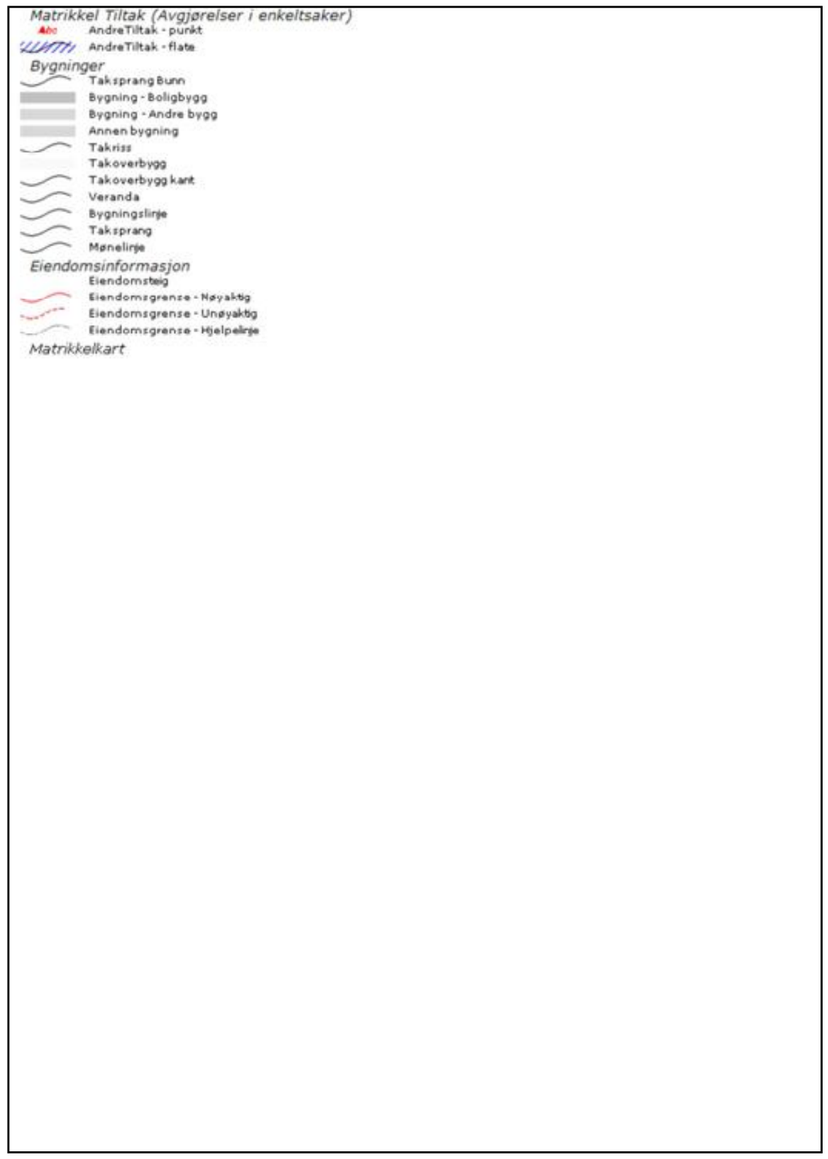
Dato: 17.09.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



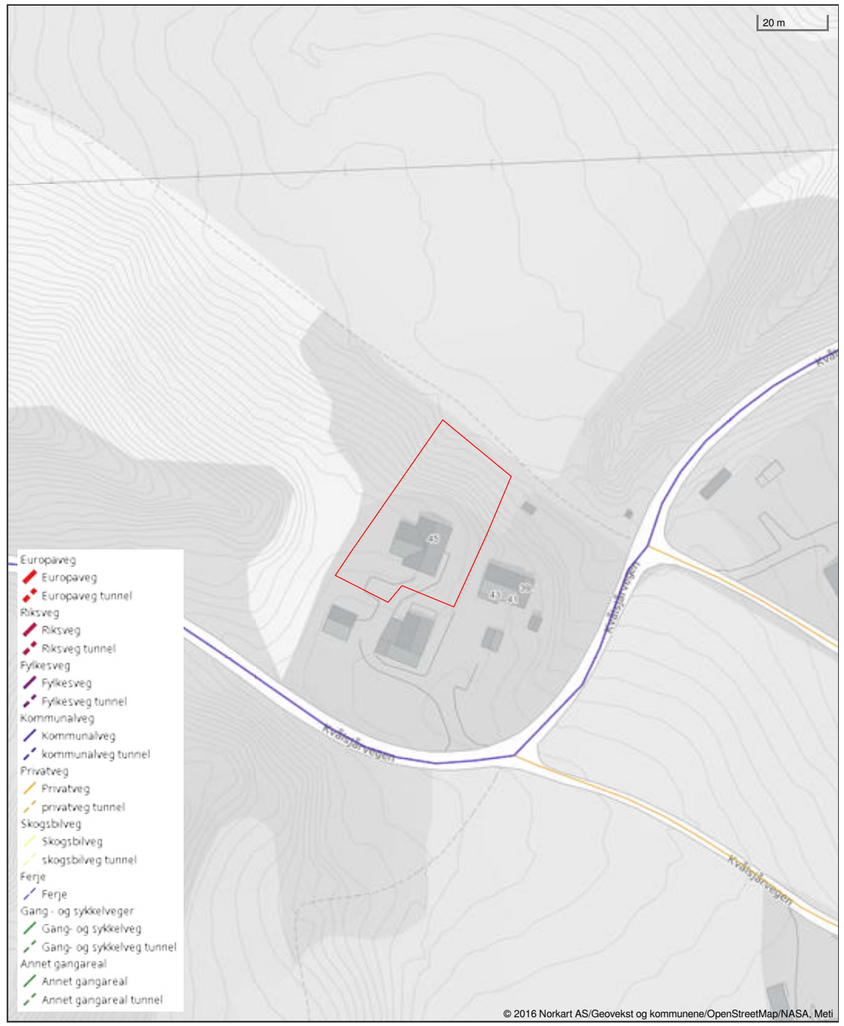
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 03.08.2026

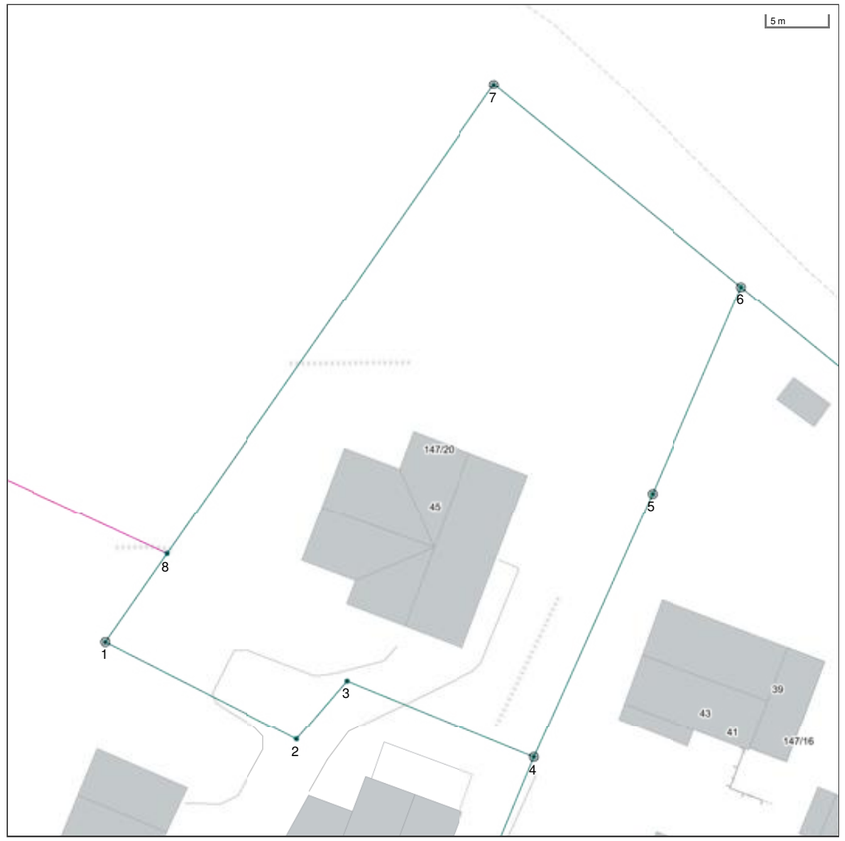
Vegstatuskart for eiendom 5059 - 147/20//



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.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Eiendomskart for eiendom 5059 - 147/20//



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.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvålsjårvegen 45, 7320 FANNREM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	363,00 kr
Sum	**363,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bolig - Feiing hvert 4. år	0%	1 stk	174.00	1/1	0 %	174,00 kr	174,00 kr
Bolig - Tilsyn hvert 8. år	0%	1 stk	202.00	1/1	0 %	202,00 kr	202,00 kr
					Sum	**376,00 kr**	**376,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 03.08.2026

ReMidt

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
5059	**147**	**20**	**0**	**0**

Adresse: Kvålsjårvegen 45
Eier: Kroksæter Ketil Arve
Referanse: 1320260250
Ordrenummer: 9376270

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	5 025,63	2 833,75

Utestående per i dag (ikke forfalt)
1 882,29

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/20
Adresse: Kvålsjårvegen 45
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

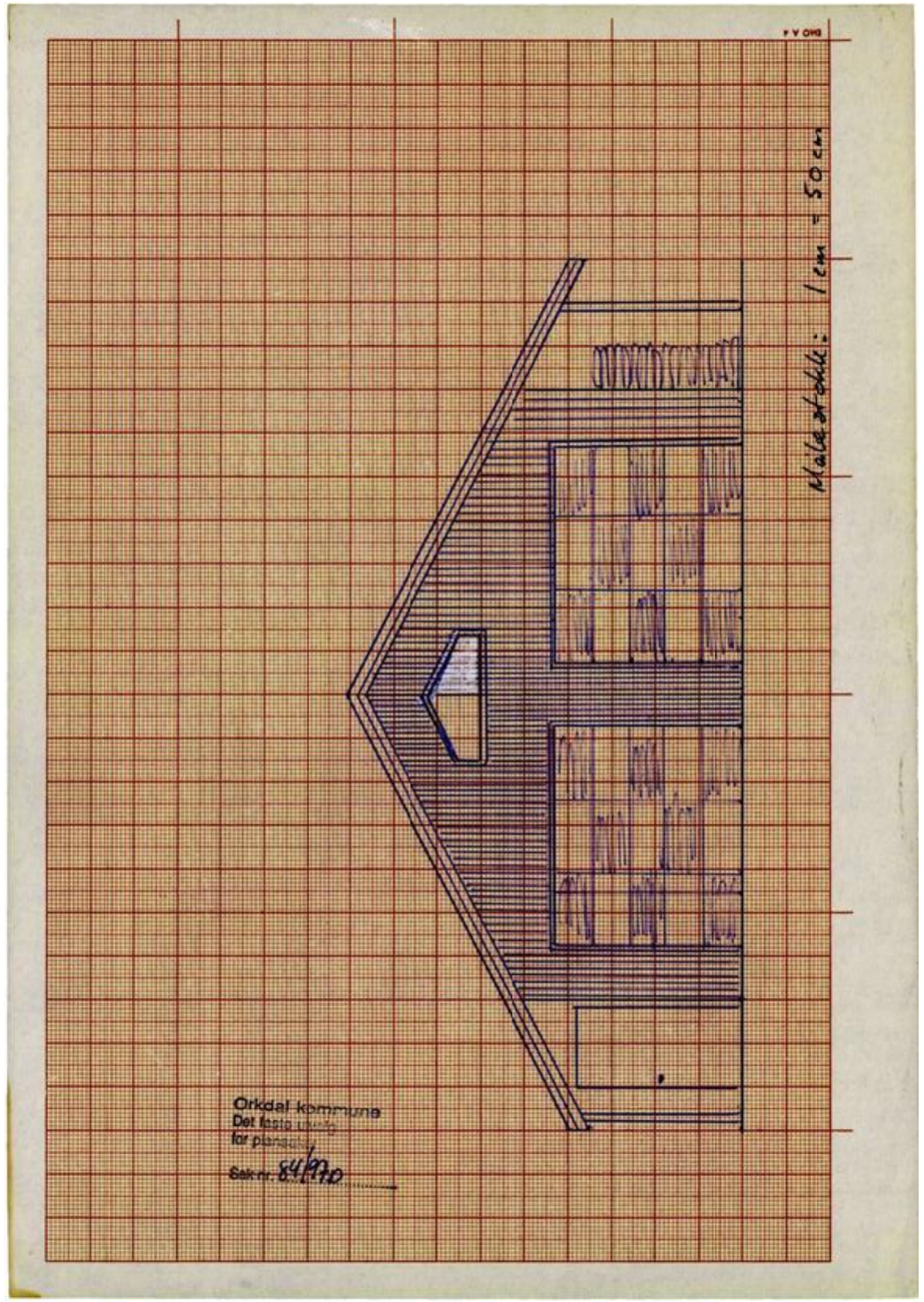
Tegnforklaring

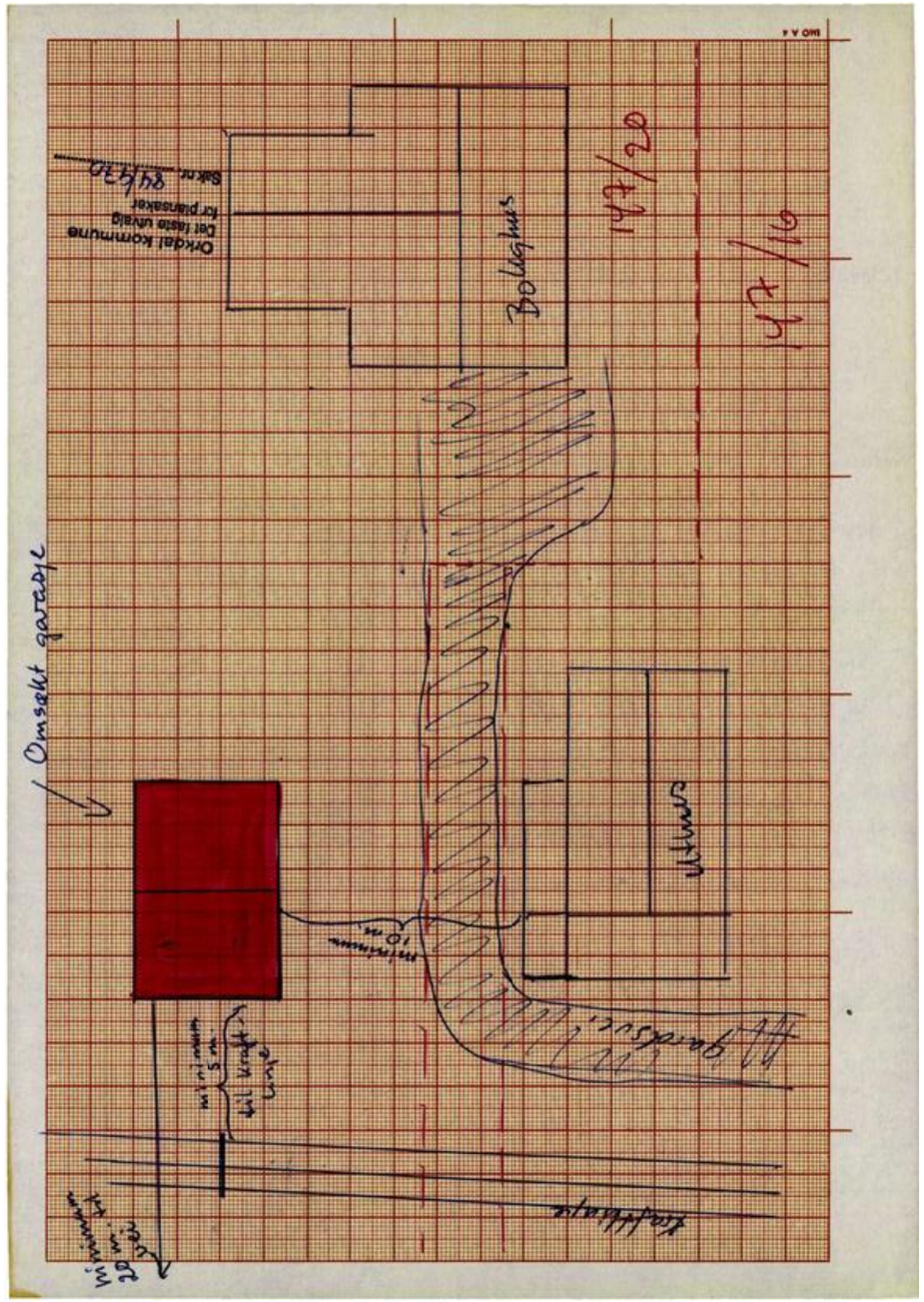
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

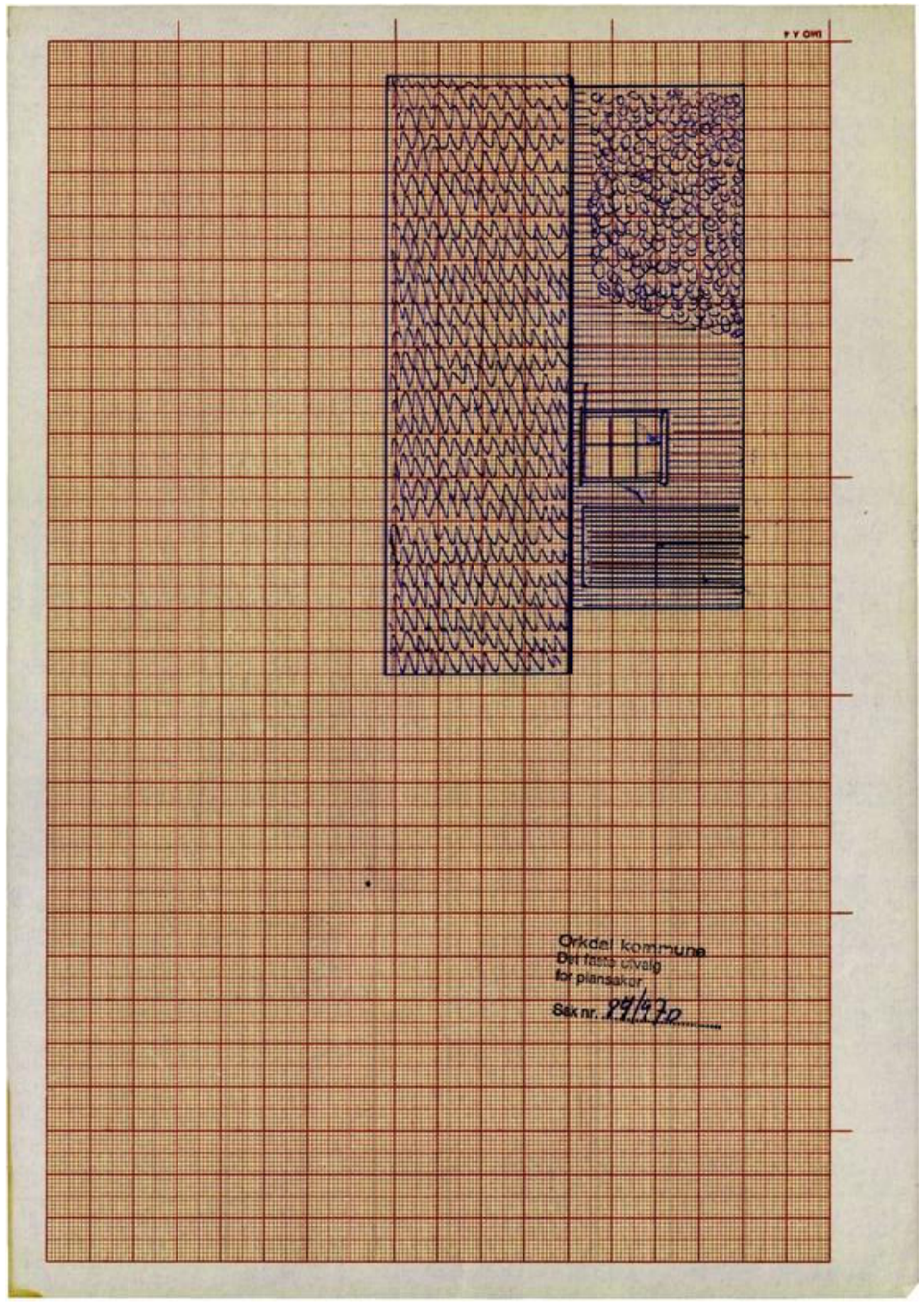
- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- LNFR - areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

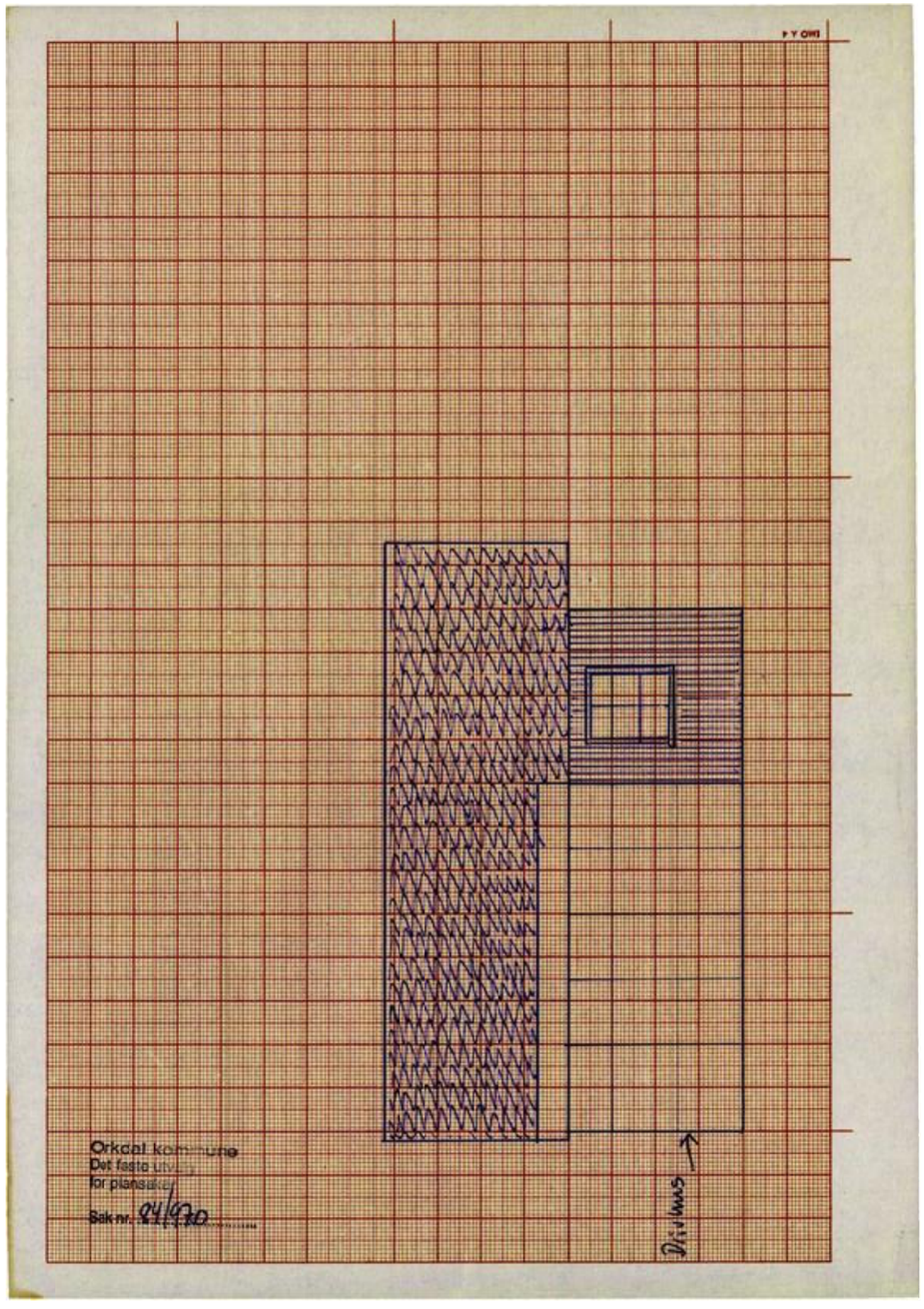
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

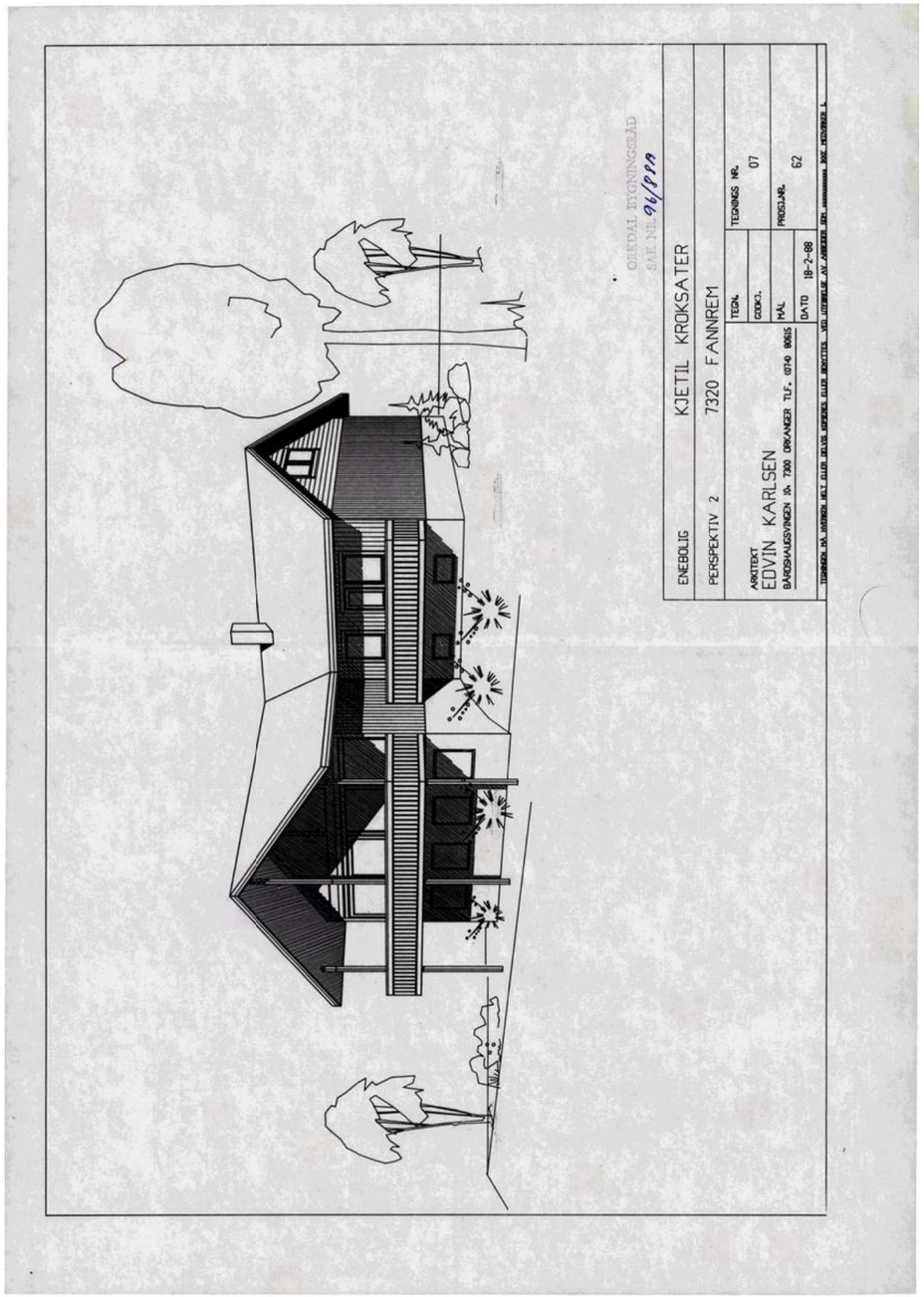

Målestokk: 1cm = 50 cm
Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker
Sak nr. 84/90


Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker
Sak nr. 84/90
Bolighus
147/20
147/19
Omsøkt garasje
Utkjørsel
Fortau
Fortau


Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker
Sak nr. 24/170

Vedlegg


Orkdal kommune
Det faste utvalg
for plansaker
Sak nr. 24/170



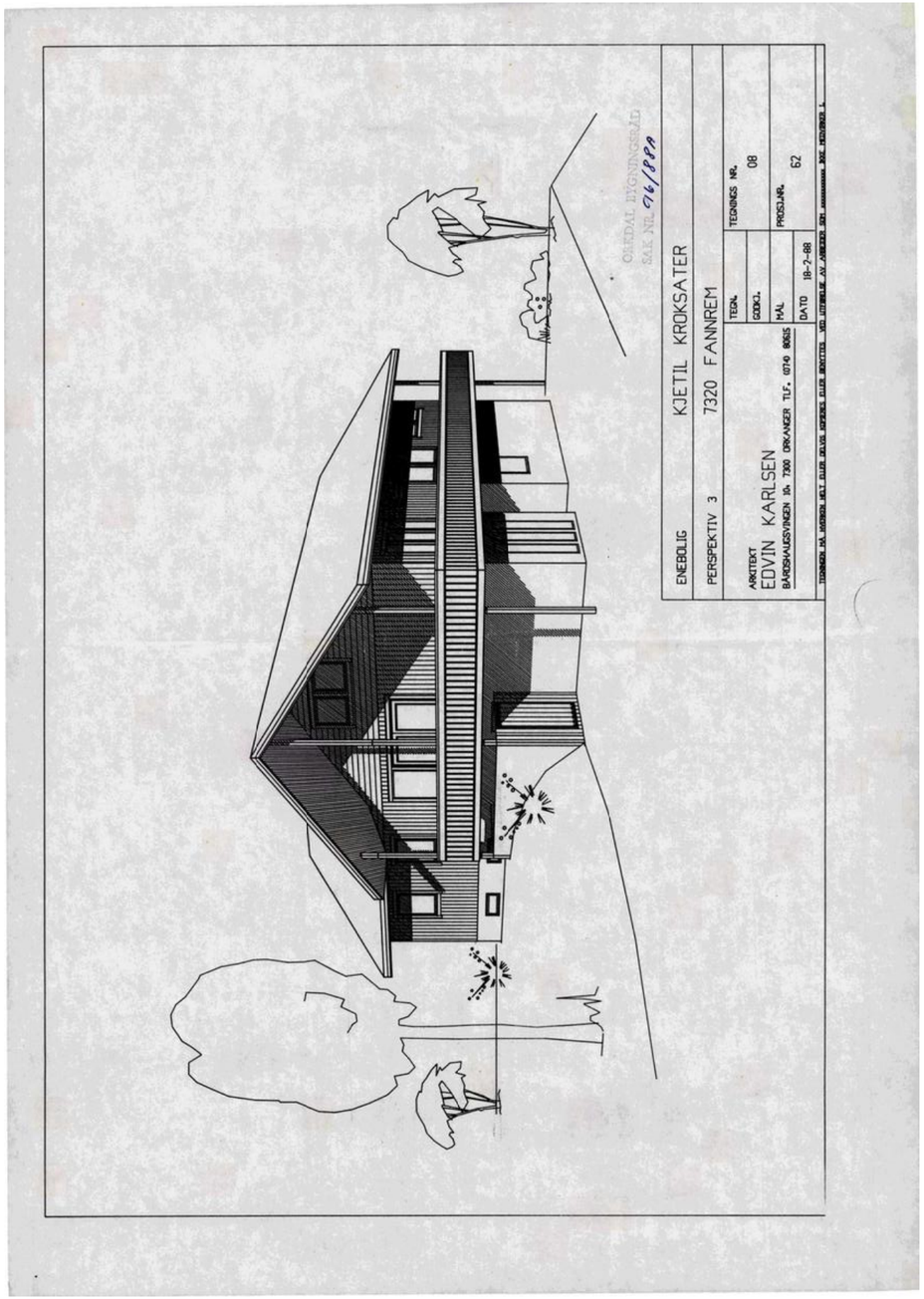
ENEBOLIG KJETIL KROKSATER

PERSPEKTIV 2 7320 FANNREM

ARKITEKT EDVIN KARLSEN
BÅRDSHAUGSVINGEN 16A 7300 ORKANGER TLF. 0740 80625

TEGN. TEGNINGS NR. 07
GODKJ.
MÅL PROSJ.NR. 62
DATO 18-2-88

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/888



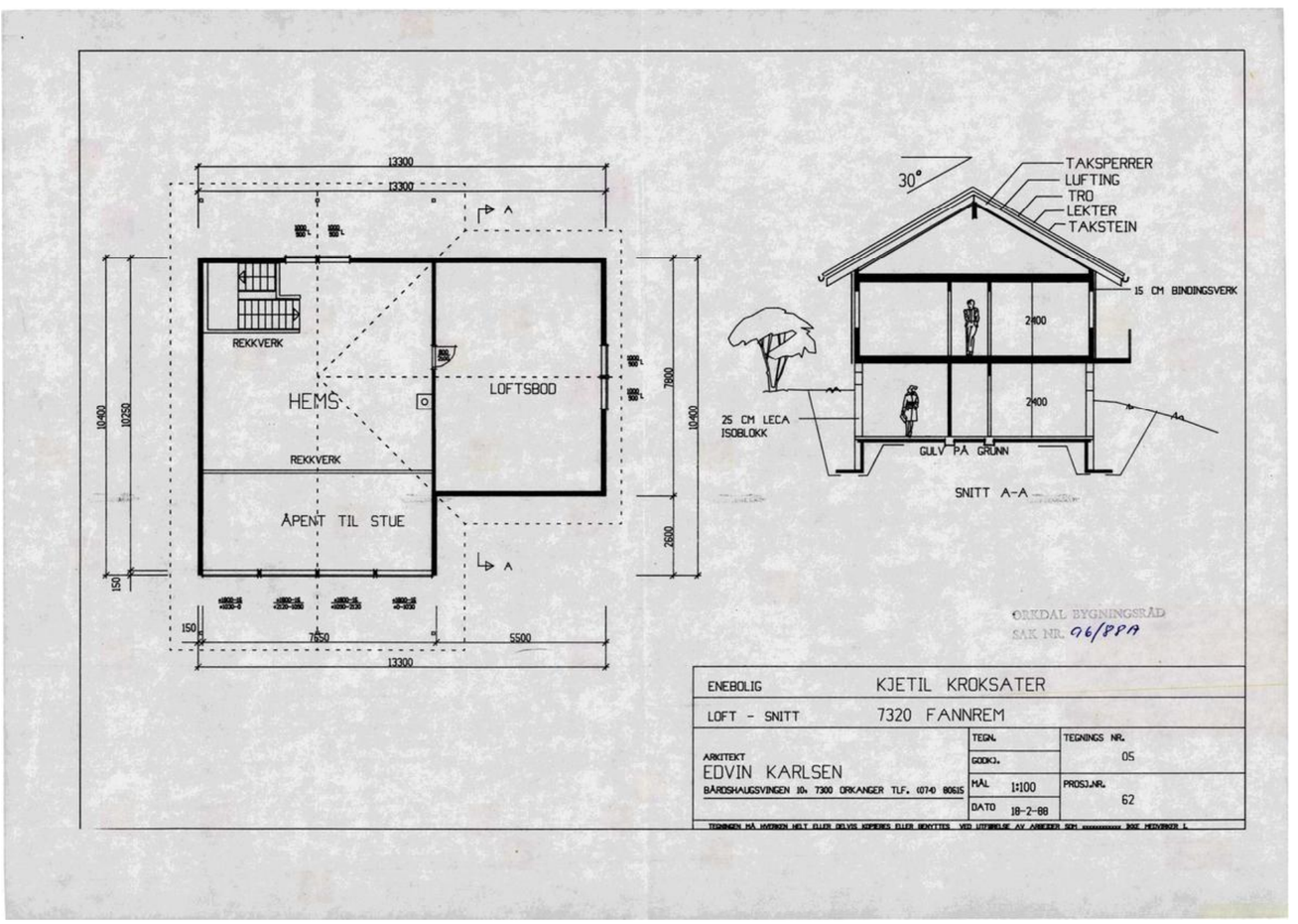
ENEBOLIG KJETIL KROKSATER

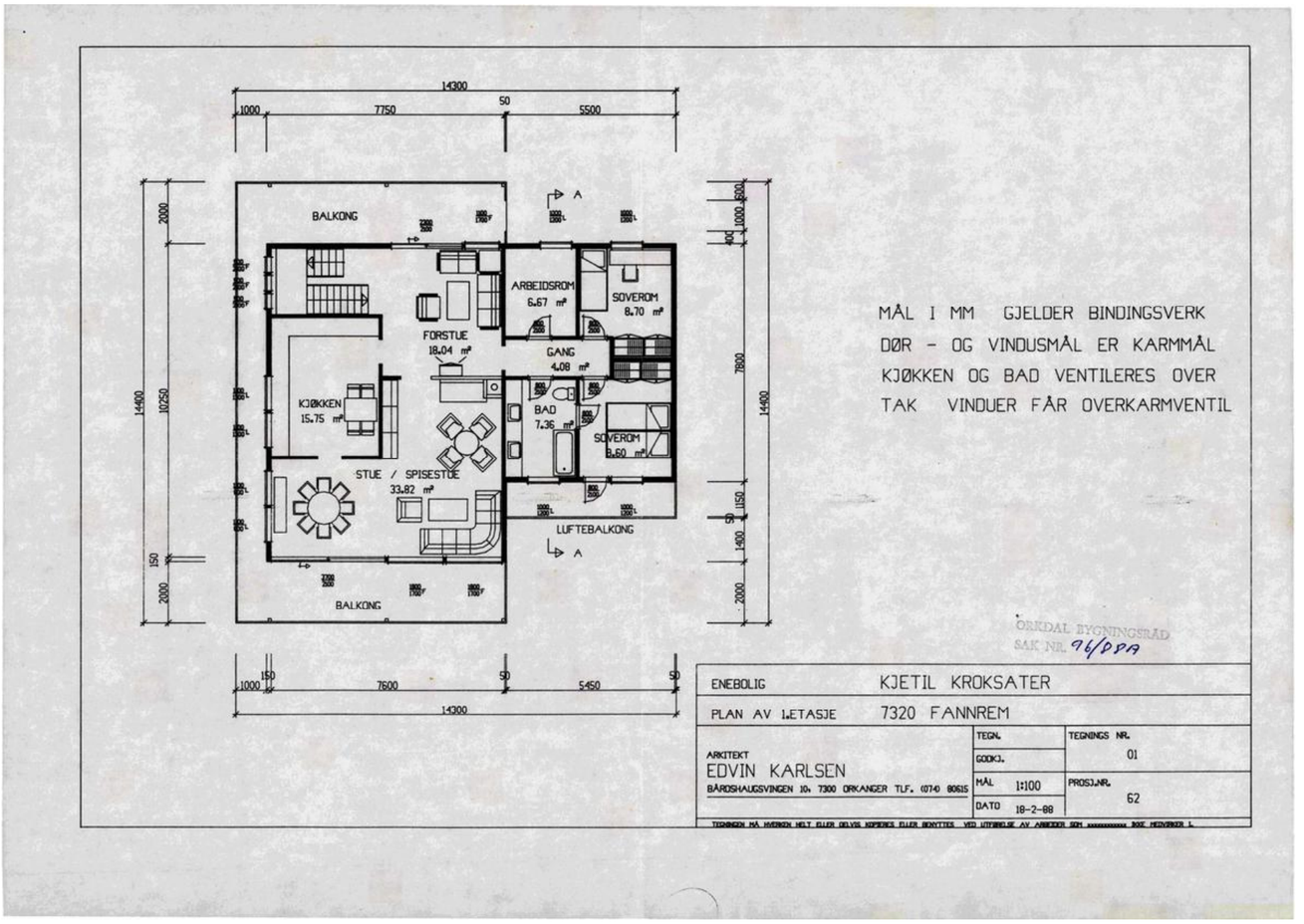
PERSPEKTIV 3 7320 FANNREM

ARKITEKT EDVIN KARLSEN
BÅRDSHAUGSVINGEN 16A 7300 ORKANGER TLF. 0740 80625

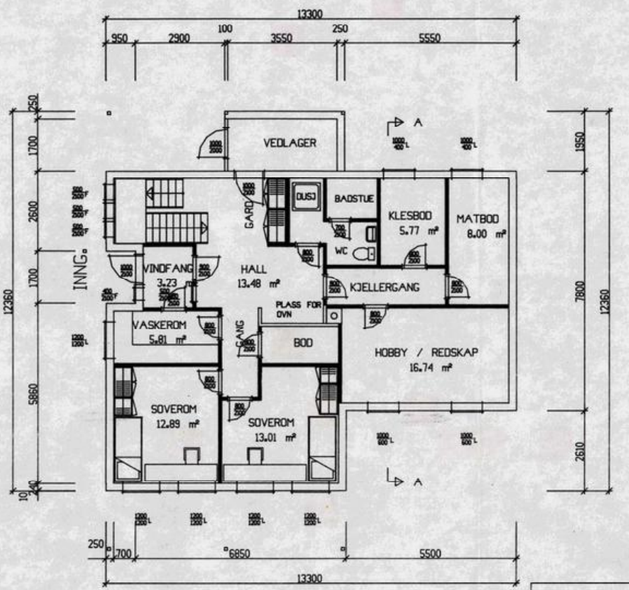
TEGN. TEGNINGS NR. 08
GODKJ.
MÅL PROSJ.NR. 62
DATO 18-2-88

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/888


13300
13300
A
REKKVERK
HEMS
LOFTSBOD
REKKVERK
ÅPENT TIL STUE
A
10400
10250
150
7800
2600
10400
150
7650
5500
13300
30°
TAKSPERRER
LUFTING
TRO
LEKTER
TAKSTEIN
15 CM BINDINGSVERK
2400
2400
25 CM LECA ISOBLOKK
GULV PÅ GRUNN
SNITT A-A
ØRKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/884
ENEBOLIG
KJETIL KROKSATER
LOFT - SNITT
7320 FANNREM
ARKITEKT
EDVIN KARLSEN
BÅRDSHAUGSVINGEN 10, 7300 ORKANGER TLF. 07140 80615
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 18-2-88
TEGNINGS NR. 05
PROSJ.NR. 62


14300
1000
7750
50
5500
BALKONG
ARBEIDSROM
6.67 m²
SOVEROM
8.70 m²
FORSTUE
18.04 m²
GANG
4.08 m²
KJØKKEN
15.75 m²
BAD
7.36 m²
SOVEROM
8.60 m²
STUE / SPISESTUE
33.82 m²
LUFTEBALKONG
BALKONG
2000
14400
10250
150
2000
1000
400
7800
1400
150
50
1400
2000
1000
150
7600
50
5450
50
14300
MÅL I MM GJELDER BINDINGSVERK
DØR - OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL
KJØKKEN OG BAD VENTILERES OVER
TAK VINDUER FÅR OVERKARMVENTIL
ØRKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/884
ENEBOLIG
KJETIL KROKSATER
PLAN AV 1.ETASJE
7320 FANNREM
ARKITEKT
EDVIN KARLSEN
BÅRDSHAUGSVINGEN 10, 7300 ORKANGER TLF. 07140 80615
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 18-2-88
TEGNINGS NR. 01
PROSJ.NR. 62

Vedlegg



MÅL I MM GJELDER GRUNNMUR
VASKEROM OG WC VENTILERES
OVER TAK VINDUER FÅR
OVERKARMVENTIL DØR - OG
VINDUSMÅL ER KARMMÅL

ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/88A

ENEBOLIG	KJETIL KROKSATER		
PLAN AV SOKKEL	7320 FANNREM		
ARKITEKT EDVIN KARLSEN BÅRDSHAUGSVINGEN 10. 7300 ORKANGER TLF. 074 80615		TEGN.	TEGNINGS NR. 02
		GODKJ.	
		MÅL 1:100	PROSJ.NR. 62
		DATO 18-2-88	

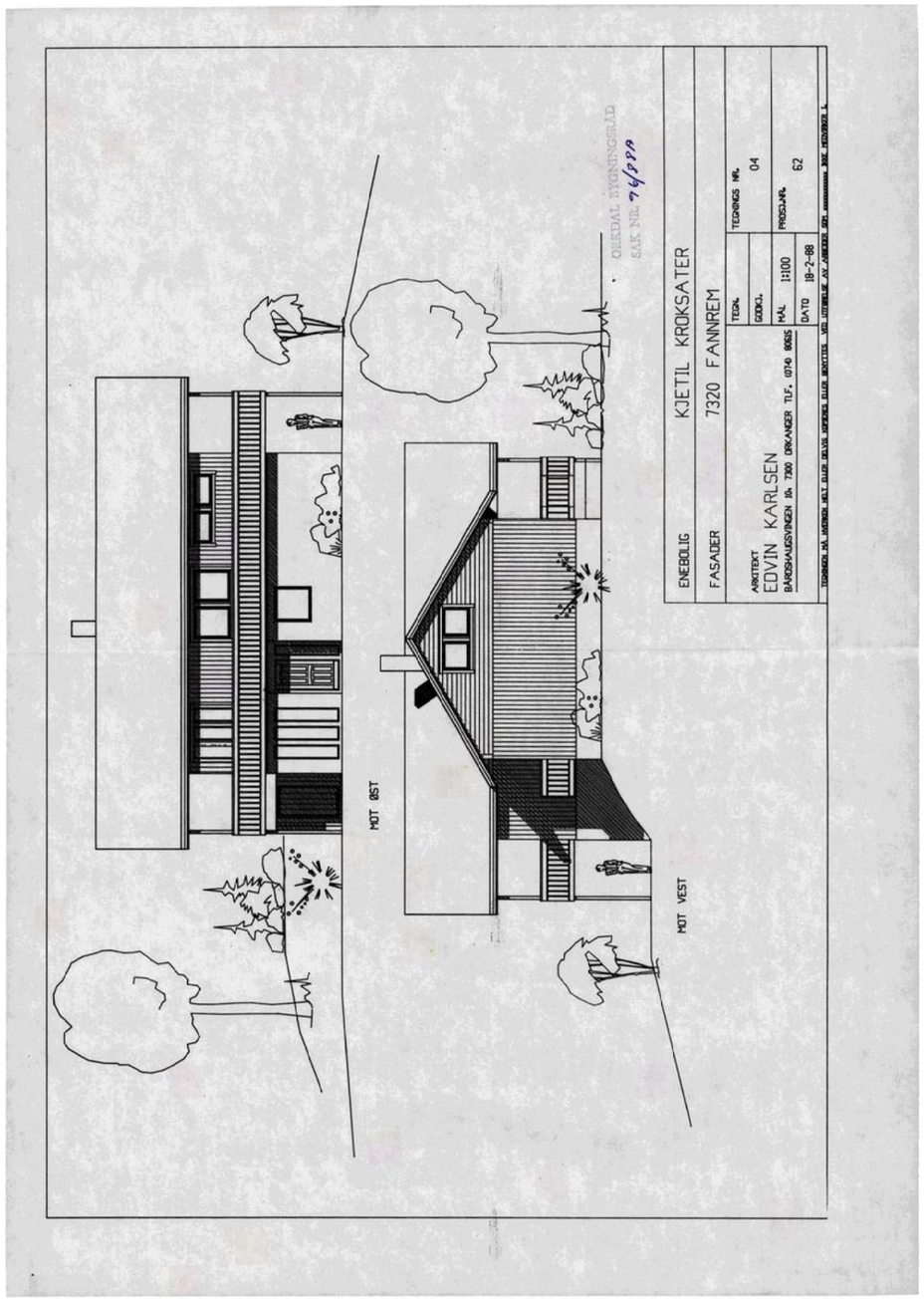
TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ..... IKKE MEDVIRKER I.



ORKDAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 96/88A

ENEBOLIG	KJETIL KROKSATER		
FASADER	7320 FANNREM		
ARKITEKT EDVIN KARLSEN BÅRDSHAUGSVINGEN 10. 7300 ORKANGER TLF. 074 80615		TEGN.	TEGNINGS NR. 03
		GODKJ.	
		MÅL 1:100	PROSJ.NR. 62
		DATO 18-2-88	

TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ..... IKKE MEDVIRKER I.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kvålsjårvegen 45, 7320 FANNREM. Gnr. 147, bnr. 20, i Orkland kommune, oppdragsnr.: 1320260250
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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.

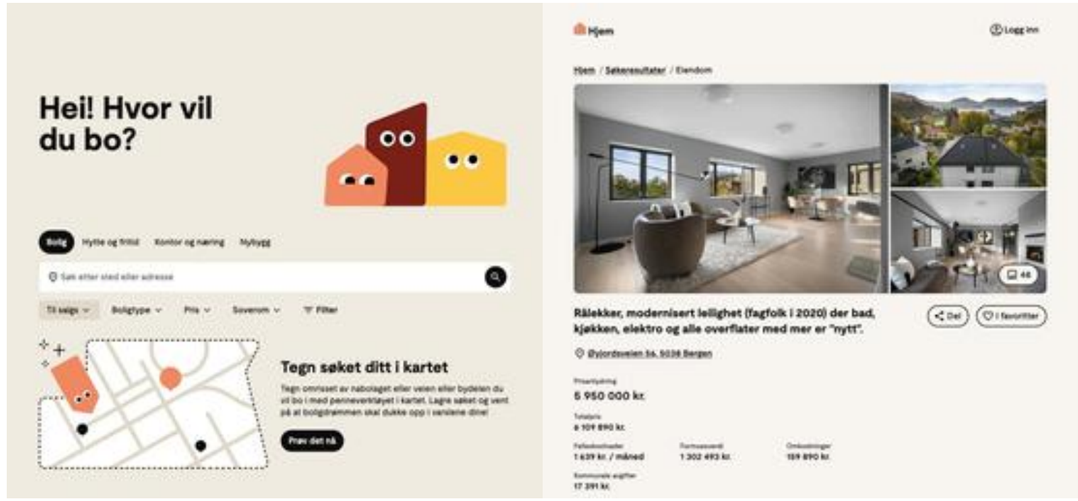
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

proaktiv.no



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF /
Salgsleder
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no