Øverkjøravegen 85

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Øverkjøravegen 85

6

Nøkkelinformasjon

44

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Øverkjøravegen 85

Nydelig småbruk med fantastisk beliggenhet i strandsone! 15 min fra Orkanger - 45 min fra Trondheim.

Tre kvarters biltur fra Trondheim og et kvarter fra Orkanger kan småbruk-drømmen gå i oppfyllelse. Her, i Langvika, finner du en fantastisk eiendom som byr på alt du forbinder med et idyllisk småbruk; Fjøs, låve, stabbur, masstu, naust, grillhytte for å nevne noe. I tillegg er beliggenheten aldeles nydelig med ca. 200 m strandlinje og panoramautsikt innover i Trondheimsfjorden.

Bygningsmassen er svært godt vedlikeholdt og utearealene likeså. Dette er en eiendom som fint kan karakteriseres som "sjelden kost". Her ligger det godt til rette for alt fra dyrehold til events, eller om man rett og slett bare vil ha et idyllisk fristed for rekreasjon.

- Skjermet beliggenhet i stille blindvei
- Fjordutsikt og meget gode solforhold
- To store frodige hager
Stor tomt med mange fine uteplasser
- Kilenot rettigheter for laksefiske
- Badeplass
- Sopp- og bær terreng / "Eventyrskog"
- Fine turmuligheter i nærområdet, både i skog og mark

Øverkjøravegen 85

Prisantydning	7 850 000
Omkostninger	197 340
Totalpris	8 047 340

Bruksareal	753 m²
BRA-i	351 m²
BRA-e	402 m²
TBA	86 m²
Soverom	5
Boligtype	Gårdsbruk
Eieform	Eier
Tomteareal	68 376 m²
Byggeår	1950





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

928 08 811

vidar.stene@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim
































































245 M.P.H.
ON THE NAPIER-CAMPBELL
'BLUE-BIRD'
Castrol



























































Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 753,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 351,0 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal): 402,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 86,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Innhold
Boligen inneholder:
• 1. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, gang, vindfang, kontor.
• 2. etasje: 4 soverom, bad, stue, omkledningsrom, gang.
• Kjeller: 6 boder og en vaskekjeller
• Loft: Tørkeloft

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via privat vei fram til eiendomsgrense. Kjøper overtar eventuelle rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk og vedlikehold av veien.

Adkomst er sikret ved tinglysning dagbok nr. 3316 datert. 27.06.1974.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse
Det foreligger ingen opprinnelige bygningstegninger på boligen, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt den faktisk er oppført i samsvar med hva som er godkjent.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
• Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
• Våtrom gjort i 2008
• Caverion på strøm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
• Nybygd bad 1. etg

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
• Som normalt på et gammelt hus

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
• Ja, kun av faglært
• Sikringsskap og hele første etg
• Caverion

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
• Gjort av faglært/egeninnsats på dugnad

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 15
TG 2: 13
TG 3: 2
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Vinduer og dører
• Vinduer i kjeller. TG 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.

Våtrom: Bad 1.etg - Ventilasjon
• TG 3 er satt på grunn av manglende ventilering av rommet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering
• TG 2 er satt på grunn av alder på dreneringen.

Grunnmur og fundament
• TG 2 er satt på grunn av alder på grunnmuren samt påviste sprekker.

Rom under terreng
• TG 2 er satt med bakgrunn i registrerte fuktskjolder på overflater i kjeller.

Vinduer og dører
• Vinduer fra ca. 1980-1995. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35 år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger
• TG 2 er satt på grunn av råteskader og manglende musetetting.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
• TG 2 er satt med bakgrunn i alder på pipe.

Varmtvannsbereder
• TG 2 er satt på grunn av alder på bereder (over 20 år).

Våtrom: Bad 1.etg - Overflater
• TG 2 er satt på grunn av manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.

Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk
• TG 2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid.

Våtrom: Bad 2.etg - Overflater
• Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje. Til opplysning er referansenivået 25 mm.

Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk
• TG 2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid samt på grunn av usikker/mangelfull tetting rundt rørføringer.

Våtrom: Bad 2.etg - Ventilasjon
• TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering, selv om løsningen tilfredsstilte forskriften ved byggeåret.

Vaskekjeller
• TG 2 er satt da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Skorstein over tak
• TGIU er satt da pipe ikke er synlig for kontroll da den er igjenkledd.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:
• Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
• Tilleggsbygninger på eiendommen er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)
• Trapp til 2.etg: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er ikke etablert rekkverk på toppen av trappa.
• Kjellertrapp: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Byggemåte
Enebolig:
• Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og enkelt glass.

Driftsbygning:
• Driftsbygning er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med eternitt og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Stabbur:
• Stabbur er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med eternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass. Naust: Naust er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Naust:
• Naust er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Grillhytte :
• Grillhytte er oppført i én etasje. Grillhytta er oppført på plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Masstu:
• Masstu er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og eternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
Den er 68376,00 kvm.
Areal iht matrikkelutskrift.

Eiendommen består av 1 teig iht. vedlagt gårdskart.

Arealfordeling:
• Fulldyrka jord: 14,6 DAA.
• Produktiv skog: 45,6 DAA.
• Annet markslag: 4,3 DAA.
• Bebygd, samf., vann og bre: 3,8 DAA.

I henhold til jordlovens § 8 har alle eiere av fulldyrka jord plikt til å drive jorda. Driveplikten er personlig. Eier kan oppfylle driveplikten ved å drive jorda selv, eller ved å leie ut jorda.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. I henhold til plan - og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 7 850 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

196 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

---

8 066 640,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter og renovasjon for 2026 er stipulert til kr. 9 617,25,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:
Bolig - Feiing hvert år: kr. 290,-
Bolig - Tilsyn hvert år: kr. 581,-

Renovasjon og slam håndteres av ReMidt.
Gebyr renovasjon for 2026 kr. 5 912,50,- pr. år.
Gebyr slam for 2026 kr. 2 833,75,- pr. år.
Det faktureres 4 ganger pr. år

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Overføring av justeringsforpliktelser
I løpet av de siste 10 årene er det foretatt enkeltinvesteringer på bygningsmassen hvor mva-fradraget utgjør mer enn kr. 100 000,-.

Fradragsføringen for merverdiavgift fra investeringsåret nedskaleres over en 10-års periode, og det gjenstår fortsatt noe av denne perioden. Det forutsettes at kjøper som en del av handelen, registrerer seg i merverdiregistrert med samme næringskode som selger og trer inn i selgers merverdiforpliktelser, samt at den aktuelle bygningsmassen fortsatt benyttes til avgiftspliktig virksomhet.

Sammen kjøpekontrakt skal selger og kjøper signere "Avtale om overføring av justeringsforpliktelser".

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 138 297,00.
Gjeldende for ligningsåret 2021.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR ihht. kommuneplanens arealdel 2022-2034.
Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og lignende.

Kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er planforslag som kan påvirke området. Dette gjelder revisjon av kommuneplanens arealdel, med hensikt å styre hvordan arealene i kommunen skal brukes og utvikles på en bærekraftig og langsiktig måte.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp via private stikkanlegg, samt privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 6315, tgl. 05.09.1983 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om ferister VEDR. FERI8STER Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6687, tgl. 29.10.1984 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båtplass Uteglemt ekstraheret Rettet etter tingl § 18 09.07.2020. Arkivref. 20/29048 -2

Dnr. 6386, tgl. 20.11.2002 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om vannrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
• Meglers kommentar: Denne erklæringen gir gnr. 289 bnr. 31 og gnr. 289 bnr. 33 rett til adkomst over deler av eiendommen, samt rett til parkering, uttak av vann fra borehull og etablering av vann-, avløps- og strømledninger over eiendommen etter nærmere avtale.

Dnr. 3018, tgl. 18.05.2005 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om garasje/parkering Bestemmelse om vann/kloakkledning Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
• Meglers kommentar: Denne erklæringen gir gnr. 289 bnr. 31 og bnr. 32 rett til adkomst over eksisterende vei på eiendommen, parkering etter nærmere avtale, uttak av vann fra bekk eller borehull samt rett til etablering og vedlikehold av vann-, avløps- og strømledninger over eiendommen.

Dnr. 6513, tgl. 05.10.2005 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
• Meglers kommentar: Tidligere festetomt (gnr. 289 bnr. 31) er innløst, men erklæringen fastsetter at bestemmelser i den tidligere festekontrakten vedrørende brønn, vannledning og bruk av adkomstvei fortsatt skal gjelde.

Dnr. 468670, tgl. 25.04.2019 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 468670, tgl. 25.04.2019 - Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
• Meglers kommentar: Denne erklæringen omfatter tinglyst bruksrett til fordel for gnr. 289 bnr. 37. Rettigheten omfatter fri og vederlagsfri bruk av opparbeidet vei over eiendommen fra stabburet til enden av eiendommen mot sør, samt parkeringsplass ved veiens ende.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel
Hovedregelen er at man kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn totalt 100 dekar og ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, uten å søke konsesjon. Egenerklæring konsesjonsfrihet forutsettes fylt ut og signeres av kjøpere for denne handelen og at erklæringen godkjennes av kommunen før overdragelsen.

Ved erverv av bebygd eiendom med et tilfredsstillende bolighus, vil priskontrollen unnlates så fremt kjøpesummen er under kr. 3 500 000,- Dette følger av forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv § 6a. Beløpsgrensen gjelder eiendommer med boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. I denne forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Diverse

Løsøre og tilbehør landbrukseiendom
For boligbebyggelse på eiendommen legges løsørelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020 som grunnlag. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.

I forbindelse med salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del av gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, overdras til ny eier. Det kan være seg privat løsøre som ikke er en del av næringsvirksomheten selger har drevet og det er heller ikke gjenstander som er tilpasset/tilknyttet den faste eiendommen på en slik måte at det er å regne som tilbehør iht. avhendingsloven. Dette kan omfatte hvitevarer, husgeråd og en del antikviteter både som møbler, hageredskaper og enkeltgjenstander.

Ved salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del redskap overdras. Disse redskapene og verktøyet kan ha virket i gårdens næringsvirksomhet. Videre kan det også være aktuelt å avtale overdragelse av eventuell dyrebesetning, kvoter, omløpsmidler, fôrlager mm. I en del gårdssalg har ofte selger utarbeidet en oversikt over hva slags løsøre, redskap mm. som kan tenkes overdratt etter nærmere avtale.

Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status for denne gården er.

Ved kjøp av gård hvor den totale kjøpesummen omfatter gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, vil dette spesifiseres i egne kjøpekontrakter. Verdisettingen avtales mellom partene og skal beregnes på antatt normale markedsverdier og evnt. takstverdier. Verdien av gårdens tilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Vasking og rydding: Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Boligen(e) overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Bjørn Erik Stavne.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Øverkjøravegen 85.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 289, bnr. 4 i Orkland.

Vårt oppdragsnummer er 1230042.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 750,00
Visningshonorar pr. stk: 2 500,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Vederlag er summert til kr. 153 110,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 3 500,00

Interiørrådgiver 1 875,00

Kommunal informasjon 3 309,00

Tilstandsrapport 17 500,00

Tinglysingsgebyr sikring 585,00

Tinglyste erklæringer pr. stk. 197,00

Utlegg er summert til kr. 26 966,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 180 076,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11 / vidar.stene@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

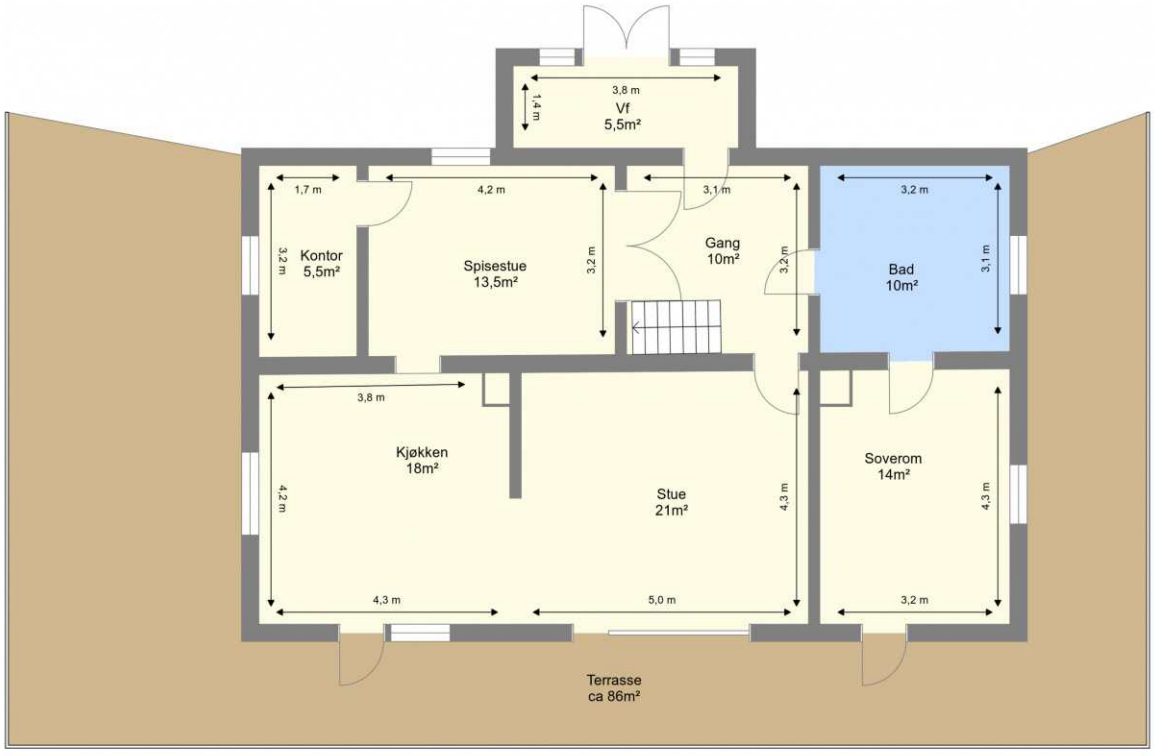
Medhjelper for oppdraget er Synnøve Varslot
+47 94 89 04 13
synnove.varslot@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 08.06.2026

Tekniske dokumenter

Øverkjøravegen 85

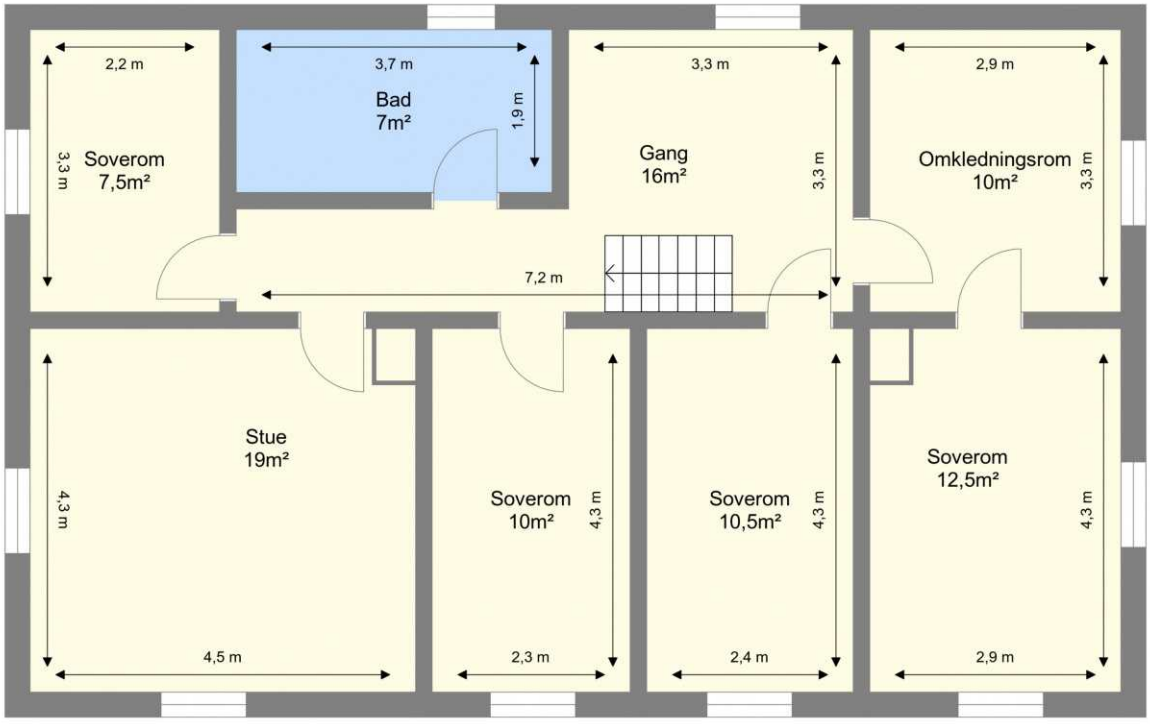
1.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Øverkjøravegen 85

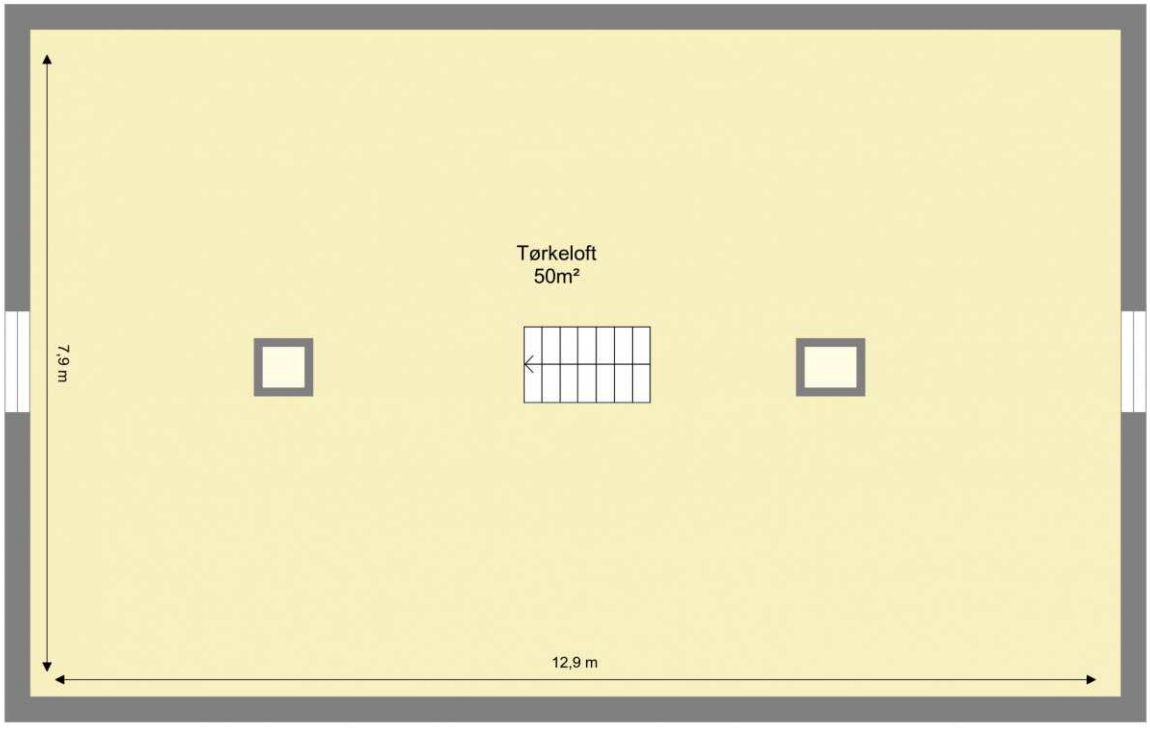
2.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Øverkjøravegen 85

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Øverkjøravegen 85

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Øverkjøravegen 85
7303 ORKANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1950
Øverkjøravegen 85 BRA:	351 m^2
Øverkjøravegen 85 BRA-i:	351 m^2
Sum alle bygg BRA:	753 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	351 m^2
Rapportdato:	2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	13	2	1

Supertakst
GNR: 289 BNR: 4
Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S
just@tft.no
40004459
Øverkjøravegen 85
7303 Orkanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43331

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vinduer i kjeller.	TG 3 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader.
Våtrom: Bad 1.etg - Ventilasjon	TG 3 satt pga manglende ventilering av rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 er satt pga alder på dreneringen.
Grunnmur og fundament	TG 2 er satt pga alder på grunnmur samt påviste sprekker.
Rom under terreng	TG 2 er satt med bakgrunn i registrerte fukskjolder på overflater i kjeller.
Vinduer og dører: Vinduer fra ca 1980-1995	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	TG 2 satt på råteskader og manglende musetetting.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG 2 er satt med bakgrunn i alder på pipe.
Varmtvannsbereder	TG 2 er satt pga alder på bereder. (over 20år)
Våtrom: Bad 1.etg - Overflater	TG 2 er satt pga manglende fall på gulv utenfor dusjsonen samt at det ikke er synlig tettesjikt ved døråpning.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid.
Våtrom: Bad 2.etg - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde enn referansenivå fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en fare for at fukt kan trenge ut via døråpning ved en eventuell lekkasje. Til opplysning så er referansenivå 25 mm.
Våtrom: Bad 2.etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid samt usikker/mangelfull tetting rundt rørføringer.
Våtrom: Bad 2.etg - Ventilasjon	TG 2 er satt pga naturlig ventilering selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskekjeller	TG 2 er satt da rommet ikke tilfredstiller dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TGIU er satt da pipe ikke er synlig for kontroll da den er igjenkledd.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trapp til 2.etg: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er ikke etablert rekkverk på toppen av trappa.

Kjellertrapp: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.5.2026	**2.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Erik Stavne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Just Roar Dragsten**	Telefon:	**40004459**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag A/S**	Epost:	**just@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

Tilleggsbyggninger slik som f.eks driftsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Arealene på disse bygningene må ses på som et ca areal.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øverkjøravegen 85, 7303 Orkanger**						
Kommunenr:	**5059**	Gårdsnr:	**289**	Bruksnr:	**4**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1950**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig. Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og enkelt glass.

Driftsbygning: Driftsbygning er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med eternitt og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Stabbur: Stabbur er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med eternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Naust: Naust er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Naust: Naust er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Grillhytte : Grillhytte er oppført i én etasje. Grillhytta er oppført på plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pyramidetak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Masstu: Masstu er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og eternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Øverkjøravegen 85	351	351	0	0	86
Driftsbygning	249	0	249	0	0
Stabbur	15	0	15	0	0
Naust	30	0	30	0	0
Naust	60	0	60	0	0
Grillhytte	9	0	9	0	0
Masstu	39	0	39	0	0
Totalt m²	**753**	**351**	**402**	**0**	**86**

Bygning: Øverkjøravegen 85

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**105**	**105** Romfordeling: Stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, gang, vindfang, kontor.	**0**	**0**	**86**
2. etasje	**99**	**99** Romfordeling: 4 soverom, bad, stue, omkledningsrom, gang.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**97**	**97** Romfordeling: Bodareal, vaskekjeller.	**0**	**0**	**0**
Loft	**50**	**50** Romfordeling: Tørkeloft	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**351**	**351**	**0**	**0**	**86**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	100	50	50
Totalt m²	**100**	**50**	**50**

Bygning: Driftsbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje og 2.etg	**249**	**0**	**249** Romfordeling: Driftsbygg	**0**	**0**
Totalt m²	**249**	**0**	**249**	**0**	**0**

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**15**	**0**	**15** Romfordeling: Stabbur	**0**	**0**
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30 Romfordeling: Naust	0	0
Totalt m²	**30**	**0**	**30**	**0**	**0**

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	0	60 Romfordeling: Naust	0	0
Totalt m²	**60**	**0**	**60**	**0**	**0**

Bygning: Grillhytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9 Romfordeling: Grillhytte	0	0
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Bygning: Masstu

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	0	39 Romfordeling: Masstu	0	0
Totalt m²	**39**	**0**	**39**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Tilleggsbygninger på eiendommen er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak. Åpnet del av drensgrøft i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med tanke på alder er det trolig ikke etablert noen form for drenering / fuktsikring av grunnmur og fuktvandring gjennom grunnmur og i fra grunn, må påregnes. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og kan ved spesielle værforhold være utsatt for overflatevann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres sprekker i grunnmur utvendig under veranda samt små riss i grunnmur flere steder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avkrefte eller bekrefte om det fremdeles pågår vesentlige bevegelser i grunnen må forholdet observeres over tid. En gjenpussing med løpende observasjoner anbefales, og tiltak vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres fuktskjolder på overflater. Med tanke på alder er det trolig ikke etablert noen form for drenering / fuktsikring av grunnmur og fuktvandring gjennom grunnmur og i fra grunn, må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn og god ventilering av kjeller anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse fra 2011, rekkverk fra 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer i kjeller.

Beskrivelse	
Kjellervindu med 1.lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Det registreres værslitte vindusomramninger med begynnende råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Utskiftning av vinduer med råteskader.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.6 Vinduer og dører: Vinduer fra ca 1980-1995

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En framtidig utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer fra 1996 -

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ved enkel funksjonstest av tilfeldige valgte dører og vinduer ble det ikke registrert avvik på befaringsdagen.	

6.8 Vinduer og dører: Innvendige dører 1.etasje.

Beskrivelse	
Speil fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.9 Vinduer og dører: Dører i yttervegg

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2021/22. Alder på utvendig kledning er ukjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det registreres stedvis råteskader i hjørnebord under veranda. Det mangler stedvis bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Materialer med råteskader bør skiftes ut.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 2018 i forbindelse med ny taktekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.12 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**
Ikke mulig å kontrollere skorstein da denne er kledd med beslag. Beslagsløsninger er ikke kontrollert da adkomst til taket ikke var etablert.	

6.13 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**
Loftet er et kaldloft som i utgangspunktet er gjennomluftet ved raft og konstruksjonens utettheter. Det er foretatt en visuell inspeksjon av kaldloftet og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.14 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2018.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Det er ikke registrert symptom på svekkelser på befaringsdagen.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av pipe pga alder må påregnes.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken fra 2010 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trapp til 2.etg: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er ikke etablert rekkverk på toppen av trappa.

Kjellertrapp: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i perioden 2008-2010.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Ingen avvik ble registrert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i perioden 2008-2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ingen avvik ble registrert.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen har stort sett nytt elanlegg fra perioden 2006-2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det opplyses om service avtale på varmepumpe.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1989

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.

6.24 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert i 2009.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Dørterskel kan fjernes for å kontrollere om det er laget en forhøyning på tettesjikt (membran). Det anbefales ellers å undersøke alternative muligheter for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Kostnadsestimat ventilasjon	**Under 20 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.25 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert av tidligere eier en gang på 1990 tallet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på alder på membran og fallforhold på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet, dette er godt synlig rundt toalett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskerom med pussede overflater på gulv og vegger. Vaskerommet er som fra byggeår med malte gulv og vegger. Av utstyr finnes det opplegg til vaskemaskin. Sluket er et stålsluk og rommet ventileres med naturlig avtrekk.

Oppsummering	**TG-2**

Vaskerommet vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

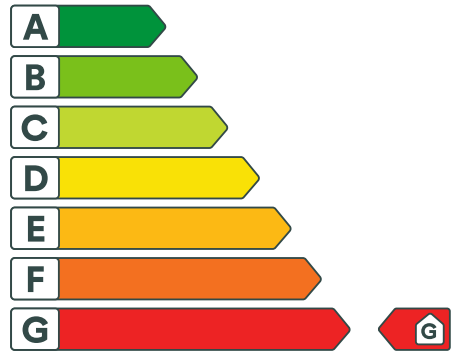
6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse **Øverkjøravegen 85, 7303 ORKANGER**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306583**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184088142**
Gårdsnummer **289**	Bruksnummer **4**
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 **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **351,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **254,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **515,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **605,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **153 698 kWh**



Øverkjøravegen 85, 7303 ORKANGER

Detaljering

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

Øverkjøravegen 85, 7303 ORKANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1230042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Erik Stavne	Natasha Stavne

Gateadresse
Øverkjøravegen 85

Poststed	Postnr
ORKANGER	7303

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1230042

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Våtrom gjort i 2008
Arbeid utført av	Caverion på strøm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygd bad 1. etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som normalt på et gammelt hus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap og hele første etg
Arbeid utført av	Caverion

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1230042

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjort av faglært/egeninnsats på dugnad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1230042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1230042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Erik Stavne	e978a69ff8b7dfbbecc1c4 79319c6a9c4e736893	04.06.2026 06:05:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natasha Stavne	4fe41b066af2f37d1de923 522ef717ca3e3b296c	04.06.2026 06:09:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1230042

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

Øverkjøravegen 85

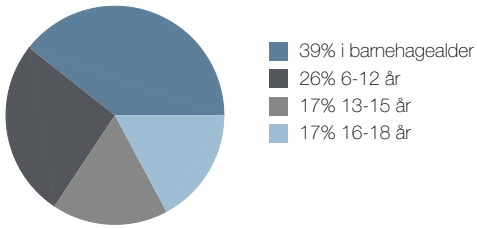
Offentlig transport

Kjøra Linje 421	14 min 1.2 km
Lensvik hurtigbåtkai Linje 800, 805	18 min 15.4 km
Orkanger skysstasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 18.8 km
Trondheim Værnes	1 t 17 min
Ørland lufthavn	1 t 21 min

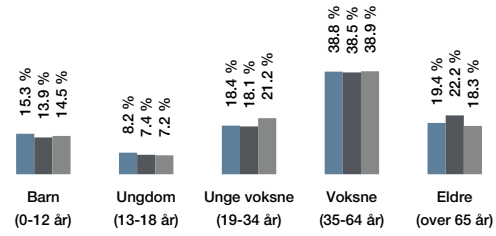
Skoler

Lensvik skole (1-10 kl.) 160 elever, 13 klasser	17 min 15.3 km
Gjølme skole (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	17 min 15.9 km
Evjen skole (1-7 kl.) 172 elever, 12 klasser	21 min 19.8 km
Orkanger barneskole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	22 min 19.9 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 17 klasser	22 min 19.7 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	22 min 20.3 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	45 min 47.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjøra	99	51
Kommune: Orkland	18 502	9 108
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjølme barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 15.9 km
Lensvik barnehage (1-5 år) 57 barn	18 min 15.4 km
Bekkefaret barnehage (0-5 år) 68 barn	22 min 20.7 km

Dagligvare

Coop Prix Lensvik Post i butikk, PostNord	17 min 15.1 km
Bunnpris Orkanger Søndagsåpent	21 min 19.6 km

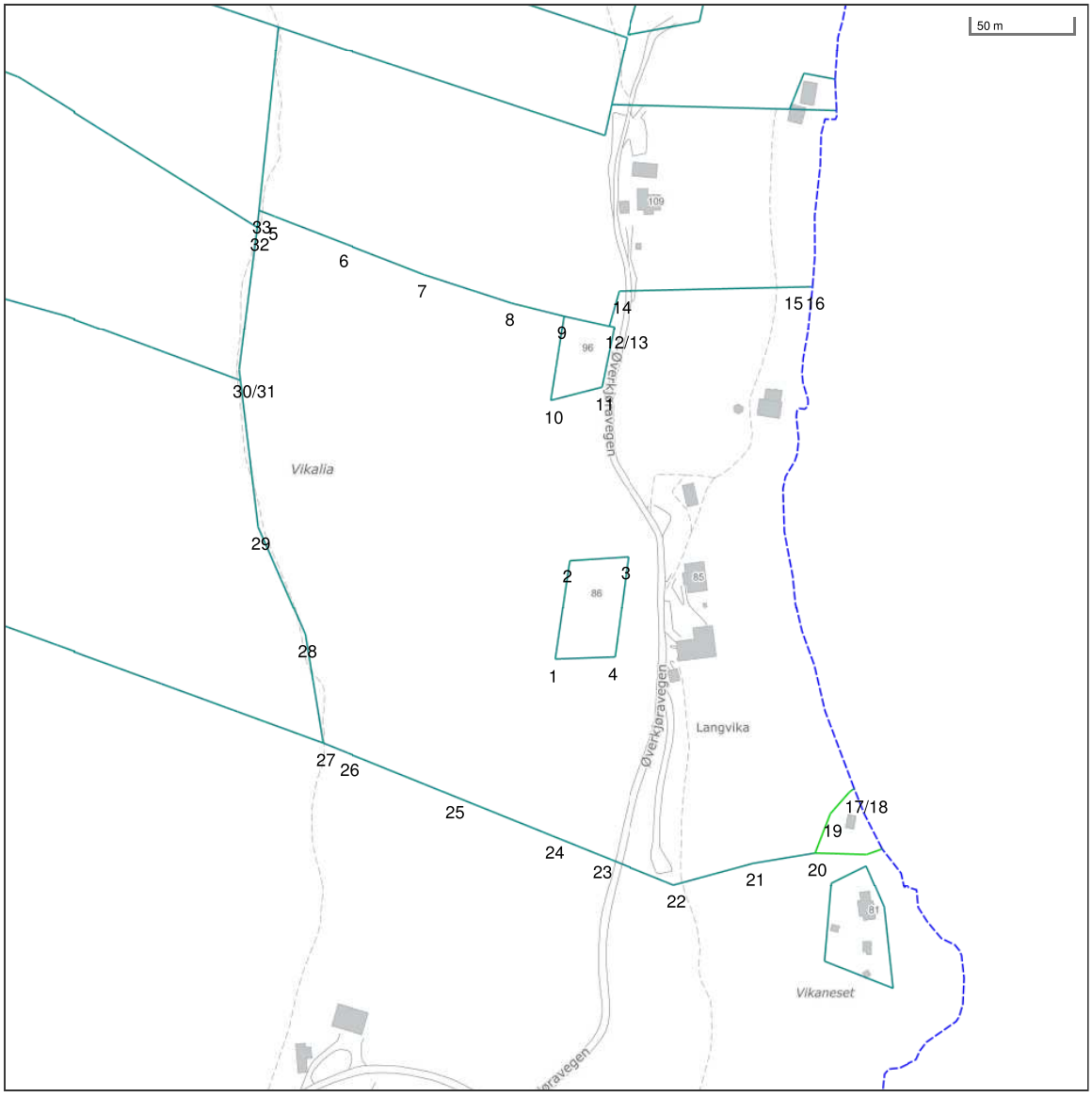
Sport

Ingdalhagen stadion grasbane Fotball	13 min 9.6 km
Geitastrand grasbane Fotball	16 min 12.1 km
Max-gym Orkanger	20 min
3T-Orkanger	21 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Utskriftsdato: 20.06.2023

Eiendomskart for eiendom 5059 - 289/4//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	68 375,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7033050,28	**Øst**	548200,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7032976,15	548251,35	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,56	
2	7033024,94	548257,79	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,21	
3	7033027,26	548286,75	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,05	
4	7032977,66	548280,87	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,95	
5	7033191,71	548109,84	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	8,36	
6	7033178,66	548145,19	11 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,68	
7	7033164,28	548184,14	11 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	41,52	
8	7033151,04	548227,33	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	45,17	
9	7033145,01	548253,21	11 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,57	
10	7033103,33	548247,25	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	42,10	
11	7033110,14	548272,39	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,05	
12	7033140,03	548278,16	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,44	
13	7033140,42	548275,51	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	2,68	
14	7033157,75	548280,18	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	17,95	
15	7033160,95	548365,05	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	84,93	
16	7033161,35	548375,65	29 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,61	
17	7032914,79	548399,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	258,84	
18	7032913,01	548397,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,92	
19	7032902,25	548388,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,17	
20	7032882,8	548381,12	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,74	
21	7032877,24	548350,55	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	31,07	
22	7032866	548311,61	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	40,53	
23	7032880,16	548274,9	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	39,35	
24	7032889,25	548251,31	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,28	
25	7032908,38	548201,7	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	53,17	
26	7032928,49	548149,56	11 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	55,88	
27	7032933,17	548137,44	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,99	
28	7032986,44	548127,89	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,12	
29	7033039,14	548103,87	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,92	
30	7033110,77	548094,14	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	72,29	

31	7033116,08	548093,42	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,36	
32	7033186,24	548101,25	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	70,60	
33	7033194,6	548102	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,39	

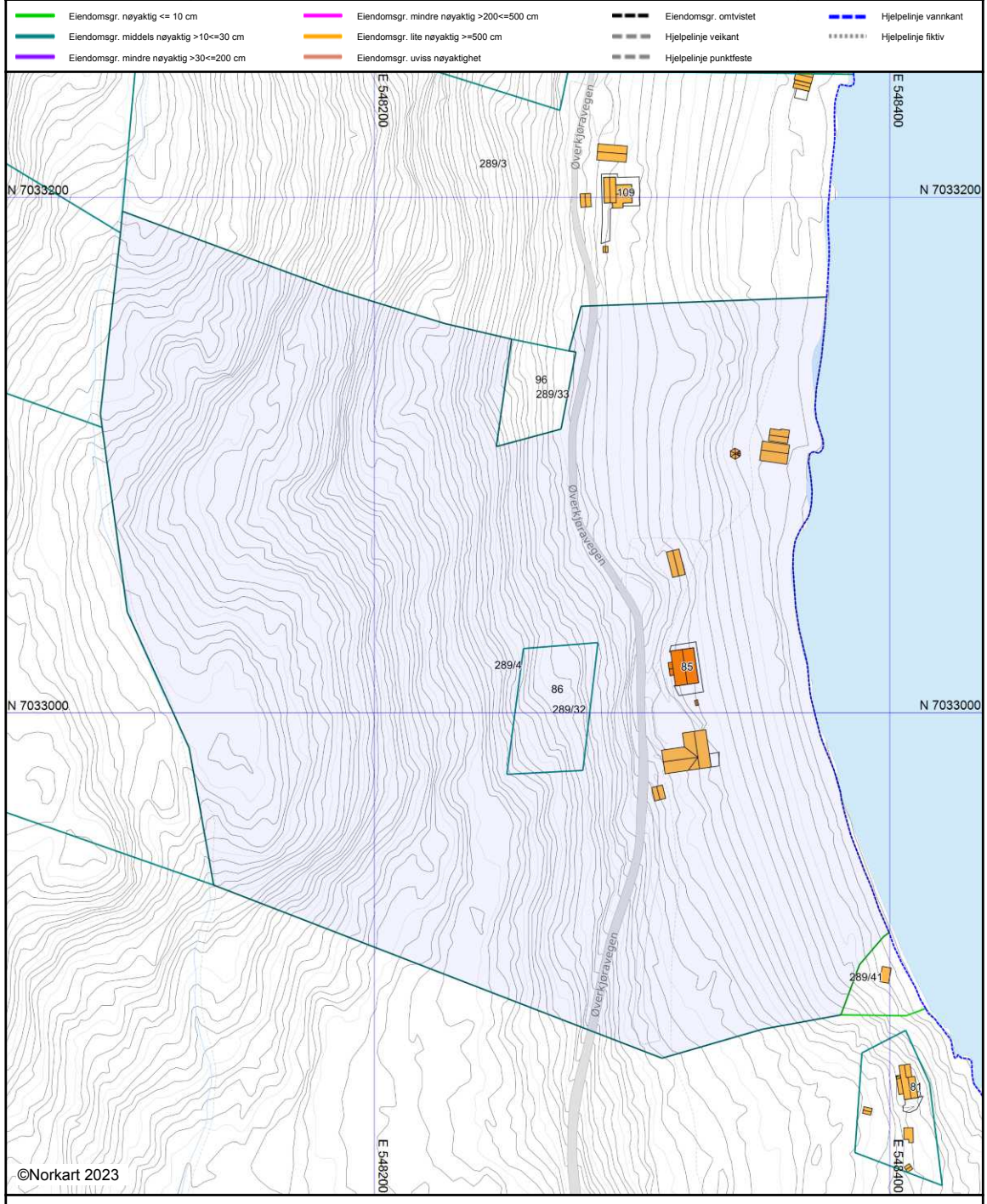
Orkland kommune

Grunnkart

Eiendom: 289/4
Adresse: Øverkjøravegen 85
Dato: 20.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



0 20 40 60m

Målestokk 1: 1500 ved A3 utskrift
Utskriftsdato: 08.06.2026 11:26
Eiendomsdata verifisert: 08.06.2026 11:26

Gårdskart 5059-289/4/0

Tilknyttede grunneiendommer:
289/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	14.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	14.6
Produktiv skog *	45.6	45.6
Annet markslag	4.3	
Bebygd, samf., vann, bre	3.8	8.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	68.3	68.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

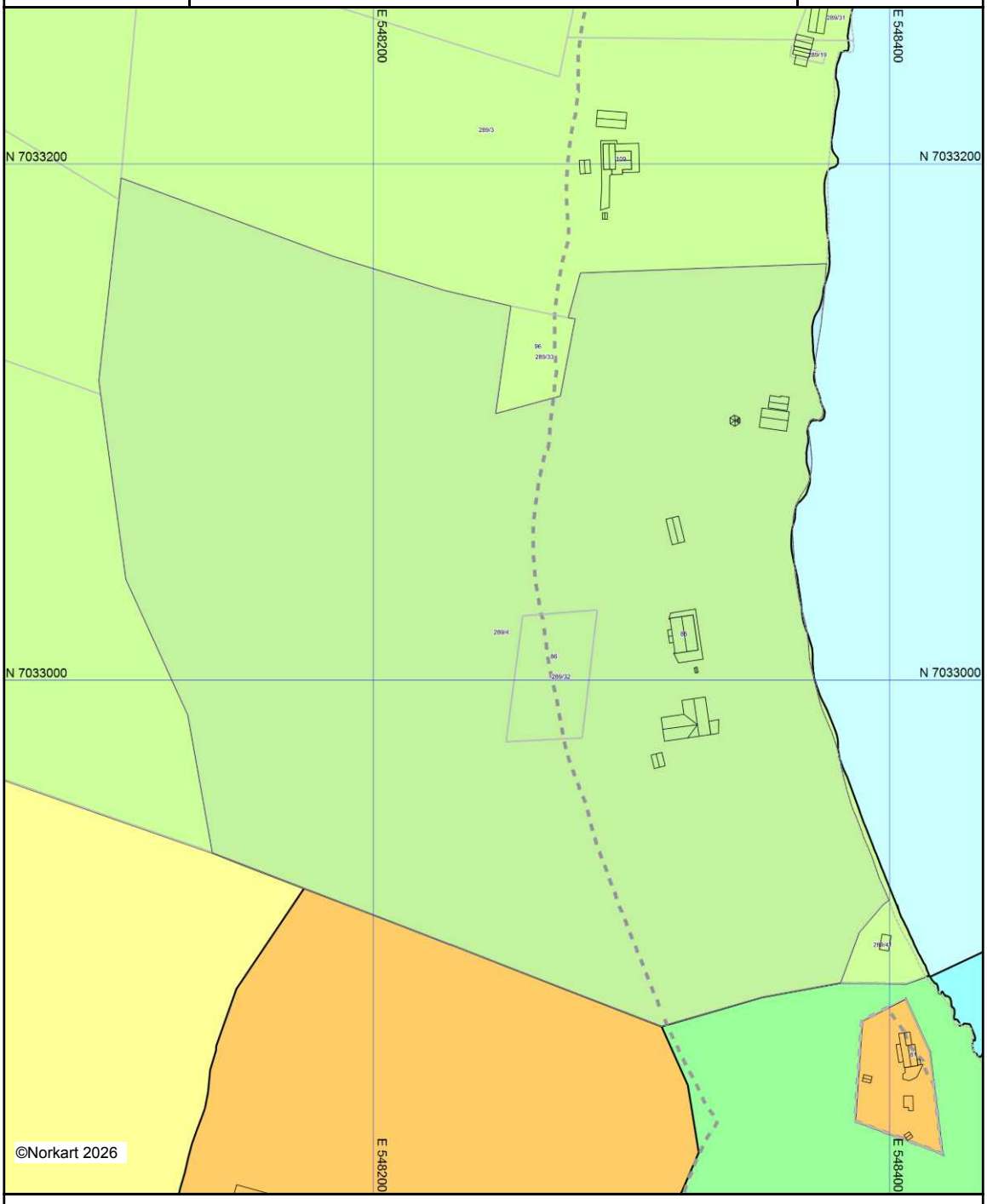
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 289/4
Adresse: Øverkjøravegen 85
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



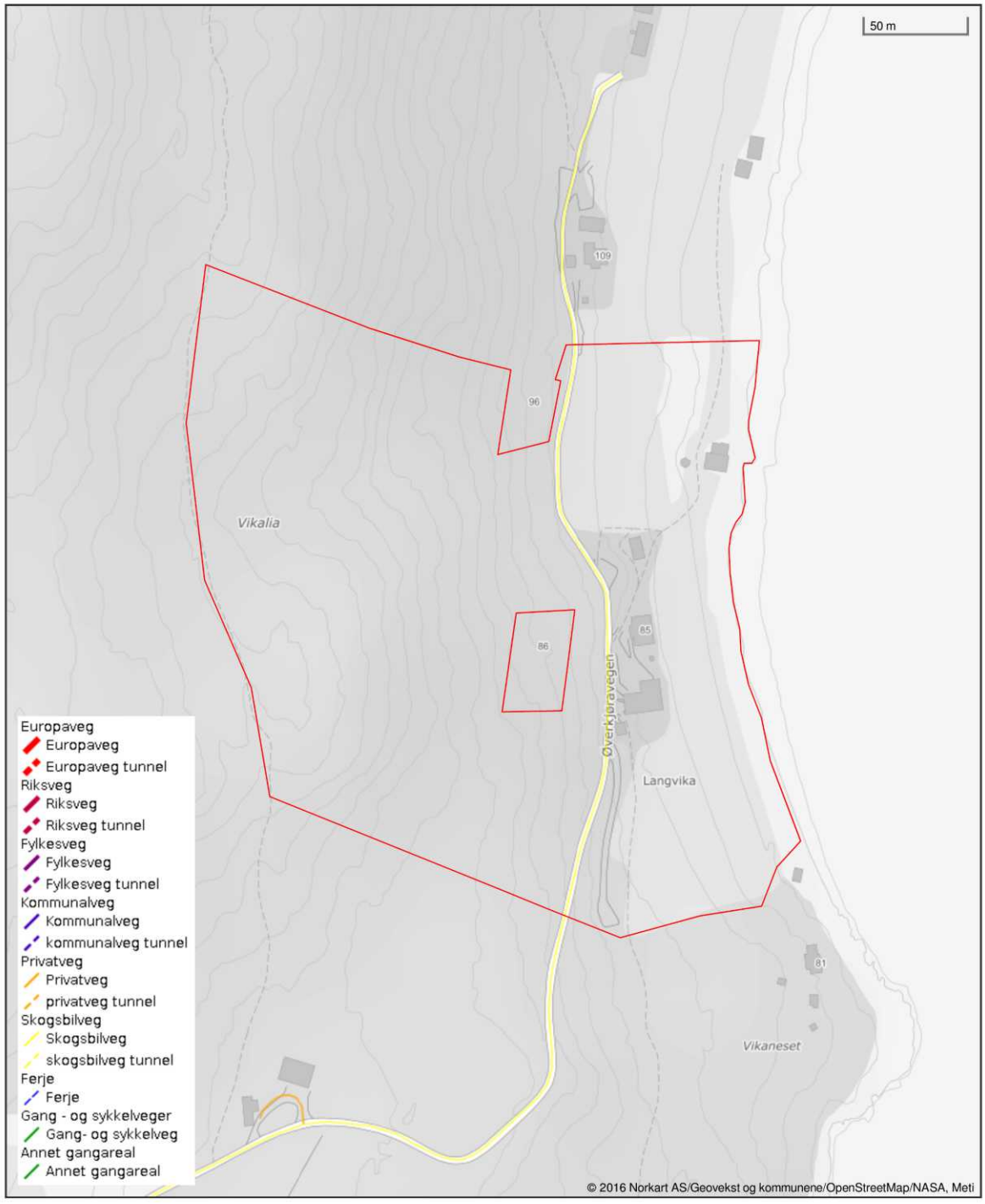
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 20.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 5059 - 289/4//



979

Avskrift av/~~Vedlegg til:~~
Dagboknr. 3316 dbf. 27/6 19 74
Orkdal sorenskriverembete

Kvittert ler. S.-
27/6 1974

ERKLÆRING.

Undertegnede, Erik Kjören, eier av eiendommen Kjören övre g.nr. 289, b.nr. 8 i Orkdal kommune, Sör-Tröndelag fylke gir herved Bergrunn Sörlie, fester av tomten Langvik söndre, g.nr. 289, b.nr. 4, feste nr. 1, tillatelse til å benytte veien over min eiendom på Kjörmoen.

Geitastrand, 24. juni 1974.

Erik Kjören

Undertegnede bekrefter at Erik Kjören har undertegnet denne erklæring i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Geitastrand, 24. juni 1974.

Jorun Kjören Roar Sörlie

Returneres til:
ROAR SØRLIE
KANTARELLVEIEN 30
3032 DRAMMEN

KOPI

TINGLYST
- 5 OKT 2005
Sør-Trøndelag tingrett
6513

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1638	ORKDAL	259	37			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[X] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[X] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 10 000,- - Kroner ti tusen -

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	PER BRATTSET	1/2
	WENCHE M SKÅAR BRATTSET	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	ROAR SØRLIE	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Nei	
		[ ] Nei	
		[ ] Nei	

Doknr: 6513 Tinglyst 05.10.2005 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

OVERDRAGELSEN GJELDER INNLØSNING AV FESTETOMT GNR 259, BNR 4, FNR 1

VILKÅR I FESTEKONTRAKT VEDRØRENDE BRØNN, VANNLEDNING OG BENYTTELSE AV ADKOMSTVEI SKAL FORTSATT GJELDE.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/6315/64
Uthentet 2023-07-04 12:12

385

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
06315	05.09.83

ORKDAL SORENSKRIVERSEMBETE

A V T A L E

Det er inngått følgende avtale mellom underskrevne grunneiere ved Rv. 710 i Orkdal kommune og Staten v/Samferdselsdepartementet v/Vegsjefen i Sør-Trøndelag Fylke i anledning søknad om tilskott til utmarksgjerde på Geitastrand:

1. Statens vegvesen kan fjerne eksisterende ferister i Rv. 710 ved Halsen og Auneløkken straks denne avtalen er underskrevet, tidligst 1.juni 1983.

2. Grunneierne overtar det juridiske og øknomiske ansvar for eventuelle krav som måtte komme fra øvrige grunneiere og rettighetshavere eller andre som kan reise krav mot vegvesenet som følge av at feristene blir fjernet.

3. Vegvesenet yter kr. 24.000,- kronertjuefiretusen 00/100 i bidrag til grunneiernes oppsetting av felles utmarksgjerde. Gjerdet forutsettes ikke satt langs riksvegen.

4. Vegvesenets bidrag utbetales til Elling Kvernmo som representant for grunneierne straks avtalen er tinglyst.

5. Grunneierne bekoster avtalen tinglyst.

Trondheim den 8. august 1983

Arne H. Bysveen

Arne H. Bysveen
For Vegsjefen i Sør-Trøndelag

TINGLYST
20 NOV. 2002
ORKDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 6386

Skjøte [1]

Returneres til:
Advokatfirmaet Nilsen og Fagerholt DA
postboks 866
9488 HARSTAD

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1638	Orkdal	289	33			1/1
1638	Orkdal	289	31			1/2

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd — gnr. 33 er ubebygd, gnr. 31 er bebygd med naust

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eindom [X] F Fritids-eindom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 50.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [3]

Kr. 50.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Wenche Marie S. Brattset	bnr. 33: 1/2
	Per Brattset	bnr. 33: 1/2
	Wenche Marie S. Brattset	bnr. 31: 1/4
	Per Brattset	bnr. 31: 1/4

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Gerd Fagerholt	[X] Ja [ ] Nei	bnr. 33: 1/1
	Gerd Fagerholt	[X] Ja [ ] Nei	bnr. 31: 1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

Gnr. 289 bnr. 31 og bnr. 33 har rett til:
- Kjørbar adkomst over gnr. 289 bnr. 2 og bnr. 4 langs eksisterende kjørevei samt adkomst frem til tomtegrense for bnr. 33 og adkomst til bnr. 31 over bnr. 2 langs grensa mot bnr. 3.
- Parkering på gnr. 289 bnr. 4 etter nærmere avtale.
- Å ta vann på gnr. 289 bnr. 4 fra eksisterende bekk ved tomta eller å ta grunnvann fra borehull etter nærmere avtale.
- Å legge vann-, avløps- og strømledning over gnr. 289 bnr. 4 etter nærmere avtale.

Dato: 30/10 - 02
Underskrift: for Brattset, Wenche Marie Skaar Brattset

6
(forts. fra forrige side)

Den ideelle halvdel i gnr. 289 bnr. 31 kan bare overdras sammen med gnr. 289 bnr. 33 til samme erverver.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[X] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Lillestrøm, 30/10 - 2002

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Wenche Marie Skaar Brattset
Per Brattset
Wenche Marie S. Brattset
Per Brattset

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kari Skaar
KARI SKAAR

Adresse
BRENNEV. 83. 1735 VARTEIG

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Øystein Skaar
ØYSTEIN SKAAR

Adresse
BRENNEV. 83, 1735 VARTEIG

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato: 30/10-02 | Underskrift: Per Brattset, Wenche Marie Skaar Brattset

Bjørn Erik Stavne
Øverkjøravegen 85
7300 Orkanger

Doknr: 468670 Tinglyst: 25.04.2019
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk
Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

23.04.2019

Tinglysning

Som eier av eiendommen Langvika gr.nr. 289/4 Øverkjøravegen 85, 7300 Orkanger, Bjørn Erik Stavne, fødselsnummer [illegible] er jeg eier av eiendommen gr.nr. 289/37 Øverkjøravegen 81, 7300 Orkanger i Orkdal kommune Helge Antonsen rett til framtidig fri benyttelse av ny avlingsveg opparbeidet fra stabburet til enden av min eiendom mot sør, samt parkeringsplassen ved enden av denne vegen, vederlagsfritt.

Bruksretten bes tinglyst.

Omkostninger for tinglysningen bes sendt til den nåværende eier av gr.nr. 289/37 Øverkjøravegen 81, 7300 Orkanger Helge Antonsen bosatt i Nedre Møllenberg gate 35 A, 7014 Trondheim.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Stavne

Ren kopi bekreftes

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1230042
Adresse: Øverkjøravegen 85, 7303 Orkanger
Betegnelse: Gnr. 289, Bnr. 4, Orkland kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no