

The image shows a charming red wooden cabin with a steep gabled roof and white trim. A dark chimney is visible on the roof. The cabin has a small porch with a white door and a window. A wooden railing with vertical slats surrounds the porch area. Two green chairs are placed on the porch. The cabin is set on a lush green lawn, with trees and a distant mountain range in the background under a clear blue sky.

aktiv.

Ustjårvegen 157, 7320 FANNREM

**Sjarmerende fritidsbolig på
Ustjåren med innlagt vann og
strøm | Sørvendt beliggende | 3
sov | Uthus | Bilvei frem**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 670 000,-
Omkostn.: Kr 18 100,-
Total ink omk.: Kr 688 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1,-
Selger: Janna Wolan Evjen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 73/85 kvm
Tomtstr.: 1351.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1702240213

Sjarmerende fritidsbolig på Ustjåren med innlagt vann og strøm | Sørvendt beliggende | 3 sov | Uthus

Velkommen til Ustjårvegen 157.

Fritidsbolig med sørvendt tomt på Ustjåren. Eiendommen har bilvei helt frem og er pent opparbeidet med gressplen og uteområde. Fritidsboligen ligger på Ustjåren, i et rolig og landlig område. Du har umiddelbar nærhet til flotte turterreng både sommer og vinter. Det er innlagt sommervann fra brønn med godkjent utslippstillatelse.

Bestående av:

1. Etasje: Gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken, stue, bad, bod og soverom.
 2. Etasje: Loftstue, Gang og 2 soverom
- Frittstående utebod. Frittstående terrasse.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Energiattest	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 13 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² 1. Etasje: Gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken, stue, bad, bod og soverom.

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 29 m² 2. Etasje: Loftstue, Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Frittstående terrasse

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1351.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen og ellers naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 1

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

Det vil bli gjort forsøk på å slette festekontrakten. Festekontrakten sier at det ikke skal betales noe festavgift. I praksis har det blitt betalt 1kr per år.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 16.07.2028 og krav om innløsning må da fremsettes innen 16.07.2027.

Megler har forsøkt å nå bortfester angående innløsning eller sletting av tomten/ festekontrakten, men har pr 21.08.2024 ikke mottatt svar.

Fstekontrakt datert

16.07.1968.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ustjåren, et rolig og landlig område. Du har umiddelbar nærhet til flotte turterreng både sommer og vinter.

Kort vei til Knyken skisenter med fasiliteter som hoppbakker, alpint og skiløyper.

Orkanger ligger en kort kjøretur unna. Her finner man kjøpesenter, frisør, kafeer, og gode bussforbindelser til Trondheim.

I tillegg har man et flott idrettsanlegg i Orkanger sentrum med flere fotballbaner, klatrehall, innendørshaller og Orklandbadet.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i 1968 på krypkjeller. Trekonstruksjon i etasjeskille, Bolig er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er saltak med stålplate som takteking Boligeier opplyser om at bolig er trolig oppført første gang tidligere, men er usikker på når. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

1. Etasje: Gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken, stue, bad, bod og soverom.
 2. Etasje: Loftstue, Gang og 2 soverom
- Frittstående utebod.

Standard

Gang : Tregulv. Malt panel/plater på vegger. Malt plate i himling
Mellomgang : Tregulv. Malt panel/plater på vegger. Malt plate i himling
Vaskerom: Tregulv. Malt panel på vegger. Underside av gulv på loft som himling
Kjøkken : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling
Stue : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling
Bad : Epoxy på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling
Bod: Epoxy på gulv. Plater på vegger og i himling
Soverom : Belegg på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess plate i himling
2.Etasje:
Loftstue: Tregulv. Panel på vegger og i himling
Gang : Tregulv. Panel på vegger og i himling
Soverom 1 : Tregulv. Panel på vegger, panel og malt plate i himling
Soverom 2: Teppe på gulv. Malt panel på vegger og i himling

Kommentar fra takstmann:

Normalt bra vedlikehold. Areal i trapperom er medregnet. Areal på loft er mindre enn gulvareal på grunn av takhøyde

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt. Tinglyst adkomsrett.

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere nedvasket før overtakelse. Deler av inventar/møbler vil bli solgt slik det står på visning, med unntak av diverse private eiendeler.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisitet. Boligeier opplyser om at det er pålegg fra brannvesen om utbedring av teglsteinspipe/takstige.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 670 000

Kommunale avgifter

Kr 1 147

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er basert på en årsprognose fra Orkland kommune. Beløp kan avvike.

Det betales i tillegg kroner 1988,- i renovasjon til Remidt. Fordelt på to terminer.

Formuesverdi sekundær

Kr 26 608

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 1, festenummer 1 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/215/1/1:

16.07.1968 - Dokumentnr: 2400 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

BEST. OM OVERDRAGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2024 - Dokumentnr: 1797903 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 184762 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:215 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 614213 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:215 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det er ikke unormalt at det er mangelfulle arkiv på eldre eiendommer i Orkland kommunes arkiv.

Det foreligger ikke tegninger i Orkland kommunes arkiv og megler har ikke fått sammenligne dagens bruk med byggegodkjente tegninger.

Det foreligger utslippstillatelse for gråvann og ferdigattest for dette datert 26.06.2017. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjent byggetillatelse og tegninger av uthus som er datert 03.10.24

Vei, vann og avløp

Privat vann og vei. Det må påregnes kostnader til vei/brøyting selv om det ikke betales noe pt.

Sommervann fra egen brønn. Stengekran i bakken utvendig bak fritidsboligen, samt avtappingskran for å tømme rørsytemet på vinter. Det ligger vedlagt tegning, utslippstillatelse og ferdigattest i salgsoppgave. Konferer megler ved spørsmål.

Regulerings- og arealplaner

Delareal1 352 m

ArealbrukSpredt fritidsbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnLNFRF

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

670 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

18 100 (Omkostninger totalt)

34 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

36 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

688 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

704 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

706 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 4,5 % av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 4750,- og visninger kr 1 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

04.05.2025











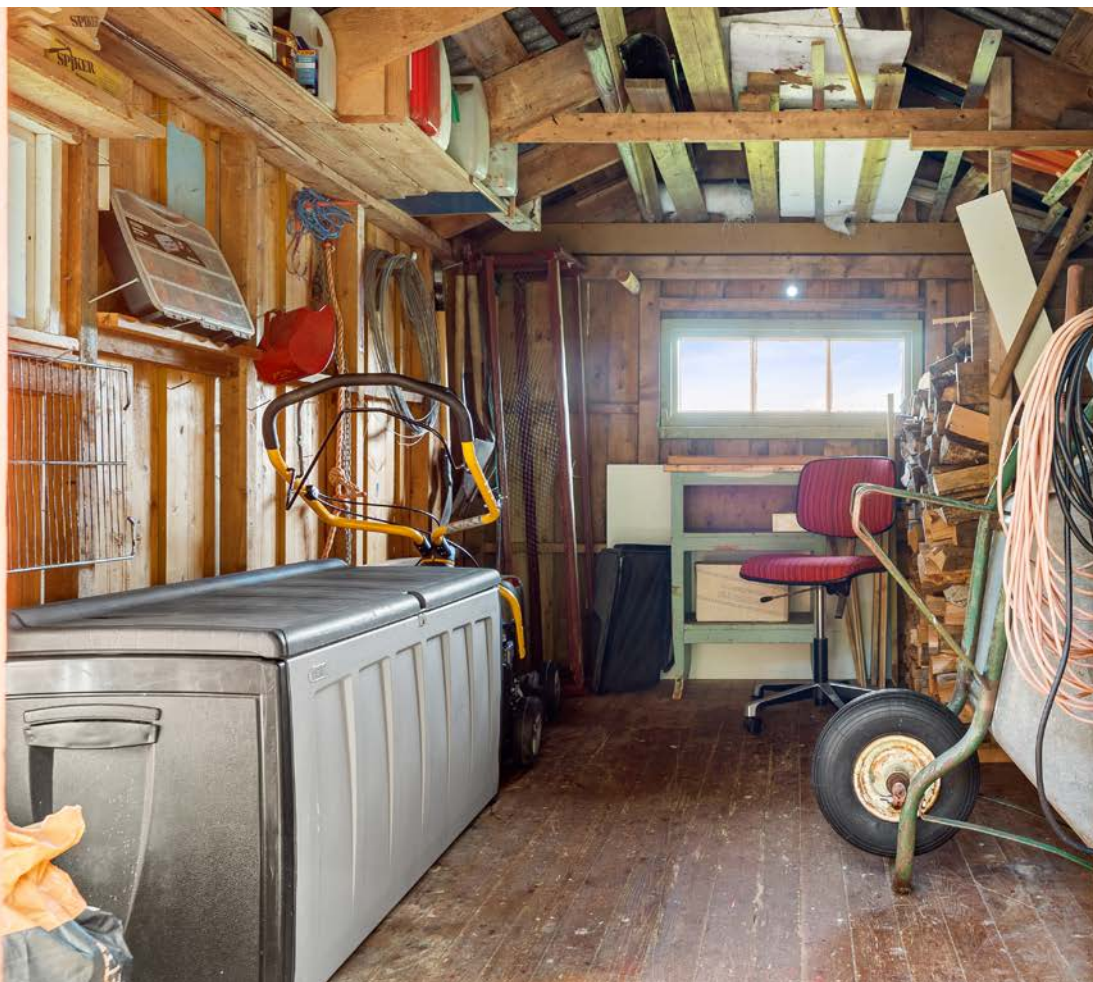






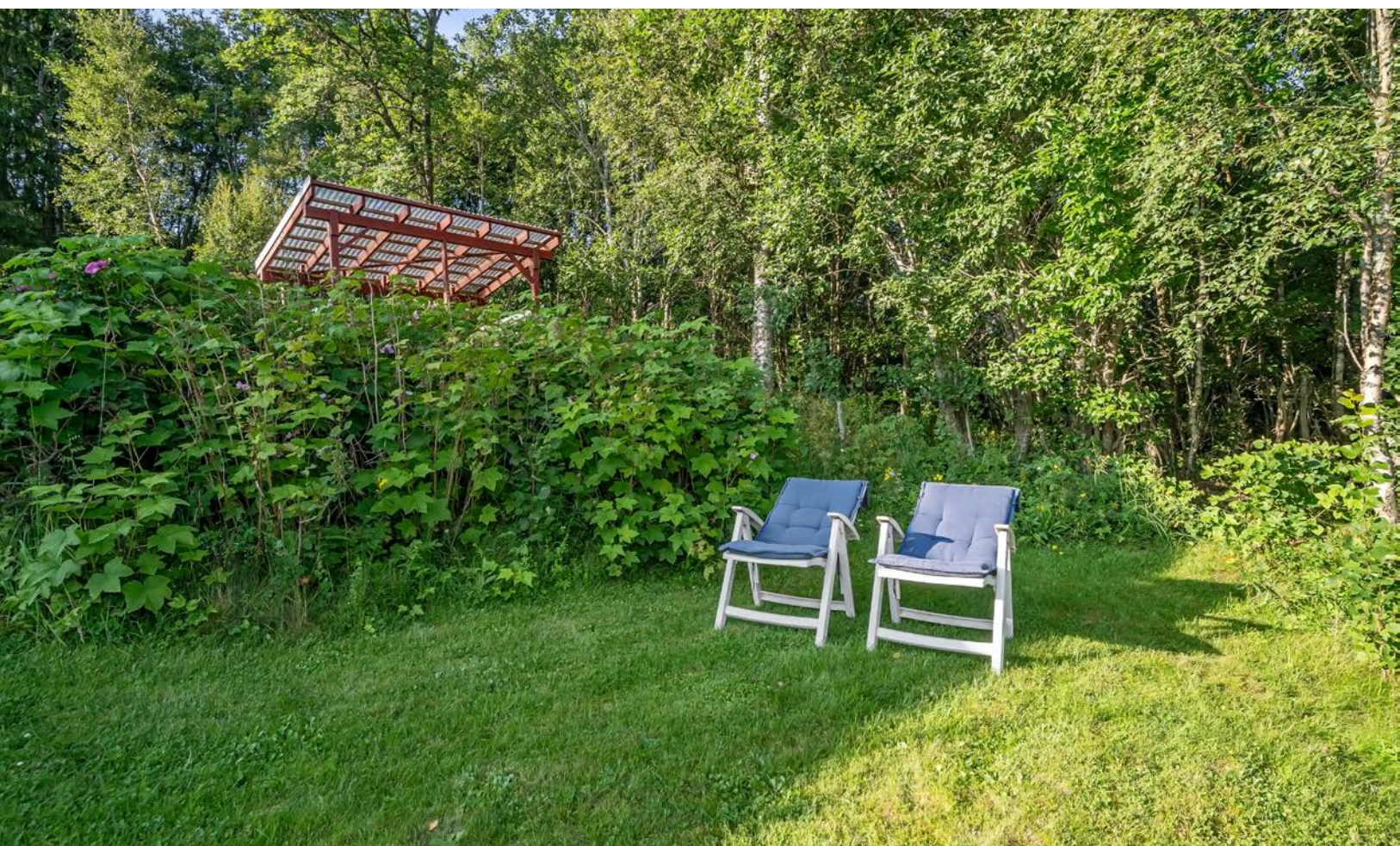




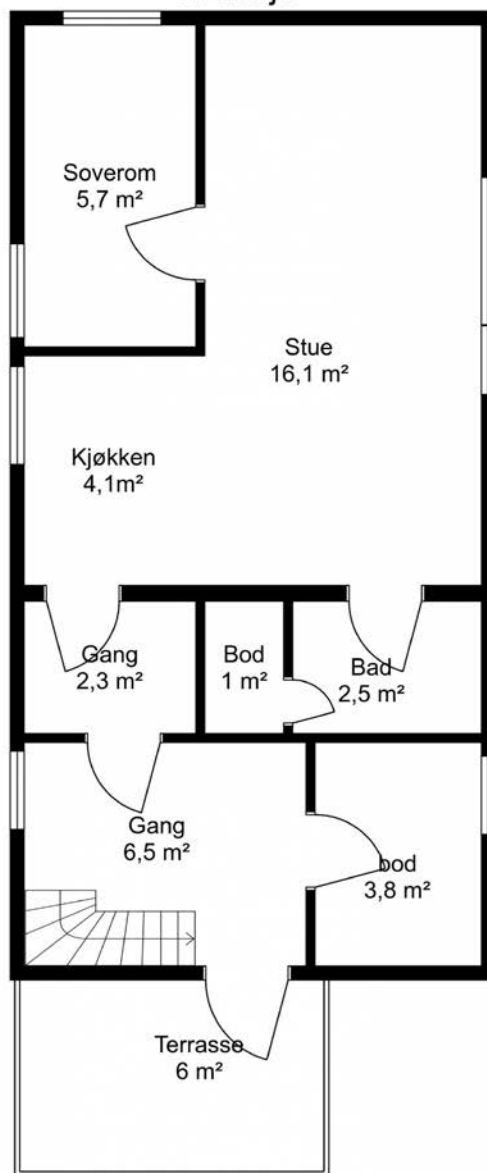








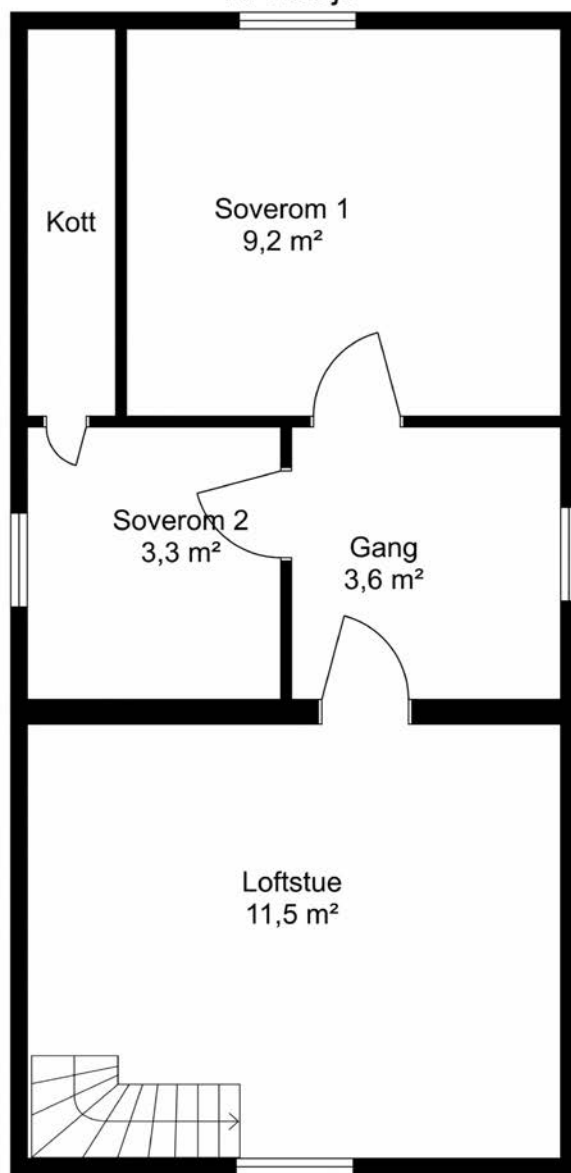
Ustjårvegen 157 1.Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Ustjårvegen 157
2. Etasje

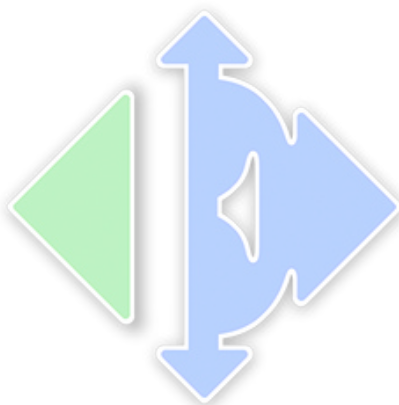


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Fritidsbolig Ustjårvegen 157
Ustjårvegen 157
7320 Fannrem



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 21/08/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Evjen Janna Wolan
Seksjonsnr:	
Festenr:	1
Andelsnr:	
Tomt:	1,351 m ² m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Sommervann fra privat brønn
Avløp:	Gråvann
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	ca 1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.07.2024
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Torbjørn Evjen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

Tomten ligger i skrått terreng

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig er oppført i 1968 på krypkjeller. Trekonstruksjon i etasjeskille, Bolig er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er saltak med stålplate som takteking
Boligeier opplyser om at bolig er trolig oppført første gang tidligere, men er usikker på når.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Normalt bra vedlikehold

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Ikke utdørt dokumenkontroll. En del dokumentasjon ligger i fritidsboligen.

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

Gang : Tregulv. Malt panel/plater på vegger. Malt plate i himling
 Mellomgang : Tregulv. Malt panel/plater på vegger. Malt plate i himling
 Vaskerom: Tregulv. Malt panel på vegger. Underside av gulv på loft som himling
 Kjøkken : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling
 Stue : Tregulv. Malt panel på vegger og i himling
 Bad : Epoxy på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling
 Bod: Epoxy på gulv. Plater på vegger og i himling
 Soverom : Belegg på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess plate i himling

2.Etasje:

Loftstue: Tregulv. Panel på vegger og i himling
 Gang : Tregulv. Panel på vegger og i himling
 Soverom 1 : Tregulv. Panel på vegger, panel og malt plate i himling
 Soverom 2: Teppe på gulv. Malt panel på vegger og i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåre

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	44 m²			6 m²	42 m²	2 m²
Loft	29 m²				29 m²	
SUM BYGNING	73 m²			6 m²	71m²	2 m²
SUM BRA	73 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod		10 m²				
Frittstående terrasse				7 m²		
SUM BYGNING		10 m²		7 m²		
SUM BRA	10 m²					

BRA-i:

1. Etasje: Gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken, stue, bad, bod og soverom.
2. Etasje: Loftstue, Gang og 2 soverom

BRA-e:

Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

Areal i trapperom er medregnet. Areal på loft er mindre enn gulvareal på grunn av takhøyde

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod med utedo

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

21/08/2024

Sveinung Gjønnes

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

Stabelsteinsmur

Merknader: Grunnmur av stabelstein. Stabelsteinsmur ble ikke undersøkt. Ingen egne luftekanaler til krypkjeller

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypkjeller og etasjeskille av tre opp mot 1. etasje.

Merknader: Krypkjeller har ikke inspeksjonsluke. Det kan ikke bekreftes at det er plastfolie på grunnen for å hindre jordfukt. Lufteventiler er ikke etablert. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon som bør kontrolleres jevnlig for skader. God luftgjennomstrømning må opprettholdes. Krypkjeller er ikke undersøkt da det ikke er tilkomst

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig da det ikke er kjeller.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av trekonstruksjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: Det er registrert mus tetting bak kledning i form av klosser. Lufting bak kledning er ikke påvist. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Lukkevinduer med 2-lags isolerglas og koblet glass

Merknader: Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm. På sikt vil det være behov for oppgradering av vinduer. Vinduer fra byggeår bør skiftes.

4. Tak

TG iu

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

Takkonstruksjon,

Merknader: Selve konstruksjonen er lukket da det er kledd med panel innvendig og stålplatetak utvendig. Lukket konstruksjon ikke undersøkt

TG 2

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1968
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og yttertekking.

Merknader: Her er det saltak og det er ikke tilgang til undertak og til lekting da det er stålplatetak. Her er det stålplatetak uten snøfangere. Snøfangere er helt nødvendig hvis du har et tak med glatte overflater. Skorstein er er det heltekket pipebeslag på og det er ikke godkjent takstige. Ildsted er ikke vurdert. Boligeier opplyser om at det er pålegg fra brannvesen om utbedring av teglsteinspipe/takstige. Vi har blendet pipen forskriftsmessig, utført av AM-Service as på Heimdal. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakken.

5. Loft

TG 1

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Selve konstruksjonen er lukket da det er kledd med panel innvendig og stålplatetak utvendig.

Merknader: Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra vf er utført av impregnerte materialer

Merknader: Her må det vurderes overflatevedlikehold. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomspanel på vegger og MDF panel i himling

Merknader: Det er ikke fuget mellom sokkellist og baderomsplate. Det medfører at det trekkes fukt opp i baderomsplate og her måles det fukt i plate i nedre kant i dusjsone

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Epoxy på gulv

Merknader: Epoxy på gulv har flere sprekker og skader På grunn av skader så måles det fukt rundt sluk.

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1968
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: Kjøkken har normal bruks slitasje. Kjøkkeninnredning er av en gammel type med fungerer til sin hensikt.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1968
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: Krane på kjøkkenvask er koblet før hovedkrane slik at den ikke stenges ved stenging av hovedkrane. Boligeier opplyser om at det er en stengekran i bakken utvendig, samt avtappingskran for å tømme rørsystemet på vinter der. Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert. Det er flere frakoblede rør. Rør-anlegget er kun visuelt besiktet. For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er montert i bod ved bad

Merknader: Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon

Merknader: Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1968

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent el-anlegg

Merknader: Det er lite eller ingen info om det elektriske anlegget. El-anlegget er kun visuelt besiktet. Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde. For en eventuell nærmere gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales det å rekvirere elektrikker

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverk på trapp opp til loft er ikke tilfredstillende

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Krypkjeller anbefaltes ytterligere undersøkelser da det ikke er tilgang

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 grunnet ikke godkjent tak-stige og snøfangere på tak
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG 2 på grunn av alder og påviste forhold som slitasje
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 på grunn av påviste forhold som stoppekrane etter kjøkkenkrane og lite med kondensisolasjon av rør
10.5	Ventilasjon
	TG 2 på grunn av påviste forhold som naturlig ventilasjon

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG 3 på grunn av påviste forhold som fukt i plate
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG 3 på grunn av alder og påviste forhold sprekker,skader og fukt. Kostnad på skade er kan avvike da det er stor usikkerhet på omfang i bjelkelag
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240213	

Selger 1 navn
Torbjørn Evjen

Gateadresse	
Ustjårvegen 157	

Poststed	Postnr
FANNREM	7320

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702240213

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TE

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bereder og baderomsinnredning med røropplegg
Arbeid utført av	Orkdal Varme og Sanitær

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av gråvannsanlegg
Arbeid utført av	Orkdal Varme og sanitær

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ildforbud, krev om blanding eller utbedring av teglsteinspipe samt montering av takstige dersom pipen utbedres
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Påbygg inngangsparti etablert med egeninnsats

- 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
Beskrivelse

Krav om utbedring eller blanding av pipe for bruk av ildsted
--
- 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: 1702240213

Tilleggs kommentar

Se taktrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702240213

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Evjen	1df6296c5d4a01bba83eed9 b3b930f32077a07ac	30.04.2025 16:37:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240213

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



ORKDAL VARME OG SANITÆR AS

7320 FANNREM

Adm. vedtak - Plan- og forvaltning
Vedtak: 517/16

Utslippstillatelse for gråvann for fritidsbolig gnr. 215 bnr. 1 fnr. 1

Tiltakshaver:

Dokumenter i saken

Søknad om utslippstillatelse, og bygging av mindre avløpsanlegg mottatt 18.10.2016 ligger til grunn for behandlingen.

Beskrivelse:

Søknaden gjelder utslipp av gråvann fra fritidsbolig med lav sanitær standard.

Vurdering:

Naboer og gjenboere berøres ikke av tiltaket.

Tiltaket ligger i et område som er vist som LNF i kommuneplanen.

Det foreligger ikke avløpsplan i området, og det er ikke tilbud om kommunalt avløp i overskuelig framtid.

Det ønskes benyttet et Vera slamfilter. Dette er en tank beregnet på slamfiltrering av gråvann, der eier av anlegget selv fjerner filterposen når denne er gått tett. Restutslipp til infiltrasjonsgrøft på 1*10 meter.

Stedegne masser er vurdert å ha tilstrekkelige kapasitet for mottak og rensing av gråvann.

Fritidsbolig har innlagt sommervann fra egen brønn. Fare for forurensning nedstrøms er vurdert.

Søknaden er vedlagt gjennomføringsplan der det fremgår at tiltaket er tilstrekkelig ansvarsbelagt.

Vurdering av foretakene:

Gjennomføringsplan:

Søknaden er vedlagt gjennomføringsplan datert 04.07.2016.

Ansvarsområdene er vurdert å dekke hele tiltaket og er plassert i riktig tiltaksklasse, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-4 andre ledd, og SAK10 kapittel 9.

Ansvarsretter:

Orkdal Varme og Sanitær AS erklærer ansvar for SØK, PRO UTF for ansvarsområde privat avløpsrenseanlegg i tiltaksklasse 1

Administrativt vedtak:

1. Etter delegert myndighet, og i henhold til Plan og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om bygging av renseanlegg for gråvann på eiendommen gnr. 215 bnr. 1 fnr. 1.
2. Etter delegert myndighet og i henhold til Forurensningslovens § 7 og Forurensningsforskriften § 12-5 godkjennes søknad om utslippstillatelse for gråvann fritidsbolig på eiendommen gnr. 215 bnr. 1 fnr. 1.

Postadresse
Orkdal kommune
Postboks 83
7301 ORKANGER

Besøksadresse
Orkdal Rådhus, Alfårvegen 5, 7300 Orkanger

Saksbehandlers epostadresse:
sturla.arnesen@orkdal.kommune.no

Bankkonto

Telefon
+47 72 48 30 00
Organisasjonsnr.
NO 958 731 558 MVA

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Omfanget av gråvann må være tilpasset gråvannsfilterets kapasitet, og filteret må følges opp med jevnlig service/vedlikehold ihht instruks fra forhandler.
2. Infiltrasjonsgrøft må utføres i samsvar med VA miljøblad nr. 59.

Vedtaket kan påklages i samsvar med Forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal fremsettes skriftlig til Orkdal kommune, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du/dere vil anføre for klagen. Dersom du/dere klager så sent at det kan være uklart for oss om du/dere har klaget i rett tid, bes du/dere også oppgi når dette vedtaket kom frem.

Ansvar:

Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr Plan- og bygningslovens § 21-10. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest må ferdigmelding, dokumentert med utkvittert gjennomføringsplan leveres til kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at dersom bruken av anlegget endres, f. eks hvis utslippet øker vesentlig, kreves det ny søknad om utslippstillatelse, jfr. Forurensningsforskriftens § 12-3. Vi gjør også oppmerksom på at utslippstillatelser kan oppheves eller trekkes tilbake med hjemmel i Forurensningslovens § 18.

Med hilsen
Orkdal kommune
Plan og forvaltning

Sturla Arnesen
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Leiv Eirik Evjen Steinvegen 37 7300 Orkanger

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2016/10078		15187/2017	
	Byggested			
	Ustjærvegen 157, 7320 FANNREM			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
215	1			

Ansvarlig søker: ORKDAL VARME OG SANITÆR AS 7320 FANNREM	Tiltakshaver: Leiv Eirik Evjen Steinvegen 37 7300 Orkanger
---	---

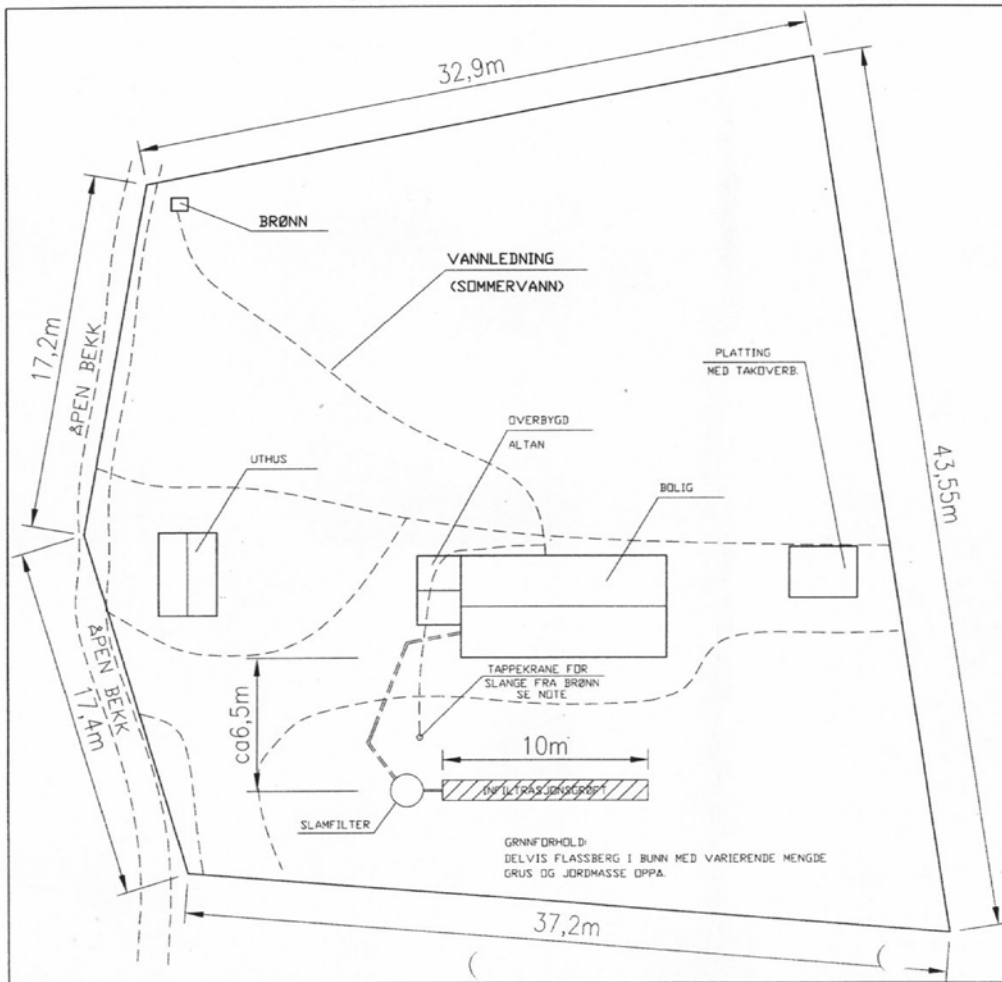
Tillatelse etter:		Søknad mottatt
☐	Søknad om rammetillatelse:	
☐	Søknad om igangsettingstillatelse:	
☒	Ettrinnsøknad:	18.10.2016

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Vera slamfilter for gråvann. Filterpose tømmes av tiltakshaver.		
Vedtak fattet		Vedtak dato
Plan og forvaltning - Administrativ behandling		27.10.2016
Vedtaksnummer		517/16
Ferdigstilt	Jfr. Gjennomføringsplan utkvittert av ansvarlig søker Orkdal varme og sanitær	
09.06.2017		
Merknader	Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan som bekreftelse på at han har mottatt alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkerfunksjonen er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken. Ved endringer i bruk av anlegget, f. eks hvis utslippet øker vesentlig kreves det ny søknad om utslippstillatelse, jfr. forurensningsforskriftens § 12-3. Viser også til forurensningslovens § 18.	

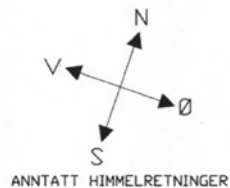
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Orkanger	26.06.2017	Sturla Arnesen

Kopi til	
Leiv Eirik Evjen	Steinvegen 37
7300	Orkanger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.



NOTE:
VANN FRA BRØNN BLIR FRA-
KOBLET PÅ HØST/ VINTEREN OG
SLANGEN TØMMES.



2	05.06.16	TEGNING GRØNNFØRHOLD	LEEVJEN		
1	25.05.16	TEGNET ETTER BEFARING	LEEVJEN		
REV	DAT	AVSLUTT	UTGIV	UTGIV	UTGIV
ORLA ENGINEERING					
7300 ØRANGER					
FRITIDSBOLIG PÅ USTJAREN "KARVSTUGGJ"					
USTJARVEGEN 157, 7300 FARNHØI					
ANTATT BYGGESAR CA 1930 SAM R15 SAM I FÅR I 1960					
KJØP LEIV ERIK EYJEN 7300 ØRANGER					
ANTATT TOMTESKISSE MED HUSPlassERING					
PROJEKT	1:250	ARK	A4	PRIV - 000 - 001	REV
					1

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240213
Vår referanse: 3541133/24543897
Bestilling: C3 2024-07-31 (4) 99

Dato
31.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2401	64	16.7.1968	ERKLÆRING/AVTALE PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	215	1	1	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøtsum. kr. 60,-
 Lars her 16/7
 1968.

Avskrift av/Vedlegg til:
 Dagboknr. 2401 dbf. 16/7 1968
 Orkdal sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

493

Skjøte.

Undertegnede Anders Fuglaas

født 19.8.1919
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Lars Fuglaas

adr. Elgeseter gt. 37, Trondheim,

født 25.1.1927
 (Datum og årstall)

~~minnår eiendom~~ bygning på festet tomt av

g.nr. 215 br.nr. 1 av skyld mk. i Orkdal herred¹⁾

matr.nr. i 1)

for en kjøpesum stor kr. 6.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Kr. 2.000,- betales innen utgangen av 1970, kr. 2.000,-
 innen utgangen av 1971 og kr. 2.000,- innen utgangen av 1972.

Inntil kjøpesummen i sin helhet er betalt forbeholder
 selgeren seg panterett for denne i bygning med festerett,

Selgeren Anders Fuglaas forbeholder for seg, hustru og
 barn rett til å bruke badet i den her solgte bygning så
 lenge han er eier av gnr. 215, bar. 1,

Selgeren har en del ting oppbevart i annen etasje i
 den her solgte bygning. Disse ting skal han fortsatt kunne
 ha der for et tidsrom av inntil 1 år, fra 1 dag, Videre
 rett til å ha oppbevart kjøtt og fleisk på det fremste
 (sydvestre) rommet i annen etasje i samme bygning inntil
 utgangen av 1972. Det skal til enhver tid holdes ryddigt
 av selgeren

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

494

eg rent på nevnte kjøttrom.

Fannrem, den 8. juli 1968.

Anders Fuglaas
(Utsederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at Anders Fuglaas
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
21 år. Margrethe Fuglaas ^{hans nylid datter}
~~Peter Fuglaas~~ ^{Peter Fuglaas}

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjønningen.

Fannrem, den 8. juli 1968.

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

Margrethe Fuglaas
(Utsederens ektefelle)

1. Margrethe Fuglaas
2. Peter Fuglaas

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240213
Vår referanse: 3541132/24543865
Bestilling: C3 2024-07-31 (4) 100

Dato
31.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2400	64	16.7.1968	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	215	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

skjem, plan. luv. 15/-
hans luv 16/7 1968

491

Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 2400 dbf. 16/7 1968
Orkdal sorenskriverembete
F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede Anders Fuglaas født 19.8.1919 som eier av eiendommen "Ustadmo", gnr. 215, bnr. 1 i Orkdal, bortfester herved til sin bror Lars Fuglaas født 25.1.1927 en hustomt av nevnte eiendom.

Tomten har disse grenser:

Mot sør mot gnr. 215, bnr. 1 følger grenselinjen gårdsveiens skråningstopp i en lengde av 37,20 m. Mot nordaust mot gnr. 215, bnr. 1 i en lengde av 43,55 m. Mot nordnordvest likeledes mot gnr. 215, bnr. 1 i en lengde av 32,90 m. Mot vestsørvest først mot gnr. 215, bnr. 1 i en lengde av 17,20 m. og videre i samme retning mot gnr. 215, bnr. 1 i en lengde av 17,40 m.

Alle grenselinjer er rette (horisontalmål) og grensesteiner er ned satt i alle brytningspunkter.

Festetiden er 99 år.

Det skal ikke betales noe festeavgift for tomten i festetiden, men av hensyn til Statens gebyrer settes den årlige verdi av festeavgift til kr. 50,-.

Med den festede tomt følger rett til adkomst etter gårdsvegen til gnr. 215, bnr. 1 med rett til å anlegge avkjørsel fra denne veg ved den festede tomts sørvestre hjørne. Hvis driften av gnr. 215, bnr. 1 gjør det nødvendig med anlegg av ny avlingsveg over den festede tomts sørvestre hjørne, forbeholdes gnr. 215, bnr. 1 rett til dette. Største bredde inn på den festede tomts sørvestre hjørne skal i tilfelle være 5 - fem - meter fra hjørnesteinen. Dersom nevnte avlingsveg blir opparbeidet blir parkeringsplassen på den festede tomt godelagt og eieren av gnr. 215, bnr. 1 tilpliktes å opparbeide ny parkeringsplass for bil på den festede tomt.

I tilfelle det blir aktuelt med gjerde rundt tomten skal gjerdelovens bestemmelser gjelde.

Gnr. 215, bnr. 1 har sin vannforsyning fra støpt vannkumme på den festede tomt. Fra nevnte vannkumme er det også lagt springvannsledning til huset på den festede tomt. Vannkummen skal også for fremtiden tjene som felles vannbeholder for hovedbruk og feste. Gnr. 215, bnr. 1 forbeholdes rett til nødvendige reparasjoner av anlegget på den festede tomt. Dette gjelder både vannkumme, vannledninger og sanleggrøfter til kummen.

492

Hvis vannforsyningen fra nevnte kumme skulle svikte, gis festeren av tomten rett til å anlegge ny vannkumme vederlagsfritt på annet sted på gnr. 215, bnr. 1, evt. sammen med eieren av gnr. 215, bnr. 1.

Det renner en liten bekk så å si iden vestsørvestre grenscllinje for den festede tomt. Vannet i denne bekk skal for fremtiden skulle kunne benyttes i fellesskap for gnr. 215, bnr. 1 og den festede tomt.

Den festede tomt gis rett til avløp for kloakk i ovennevnte bekk på gnr. 215, bnr. 1.

Overdragelse av festeretten må kun skje med samtykke fra Anders Fuglaas så lenge han er eier av gnr. 215, bnr. 1. Etter Anders Fuglaas's eiertid av nevnte eiendom kan festeren fritt overdra festeretten til andre.

Fannrem, den 8. juli 1968.

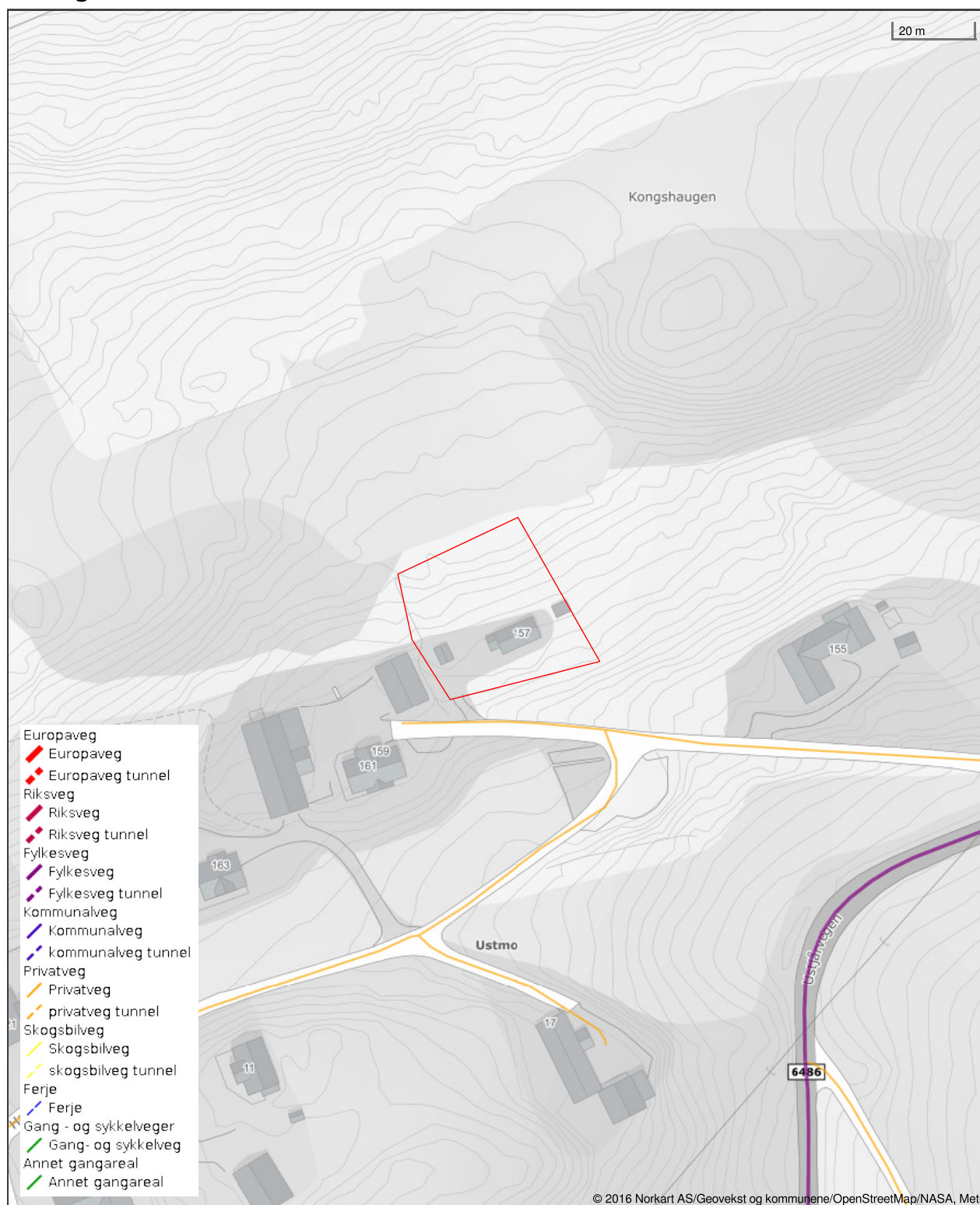
Anders Fuglaas
 grunneier.

Lars Fuglaas
 fester.

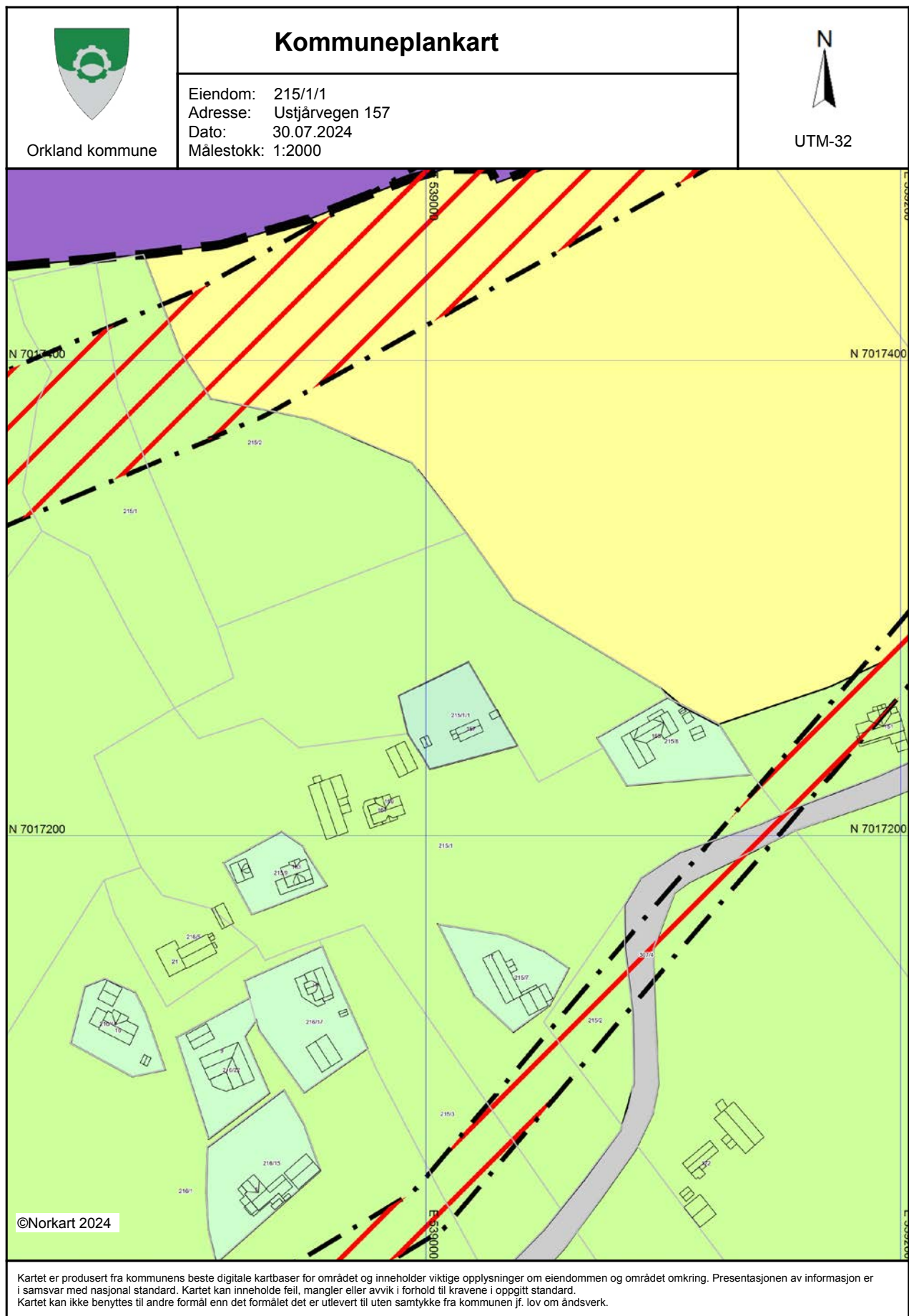
Til vitnerlighet:

1. Magnus Fuglaas
2. of Lørd.

Vegstatuskart for eiendom 5059 - 215/1/1/



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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

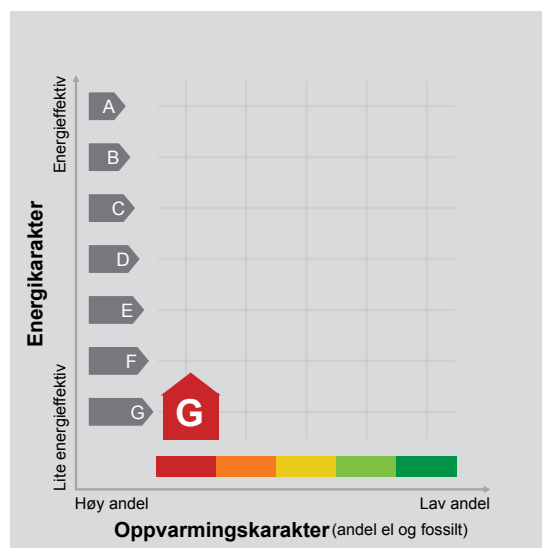
-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

ENERGIATTEST

Adresse	Ustjärvegen 157
Postnummer	7320
Sted	FANNREM
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	184043351
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-12908
Dato	21.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

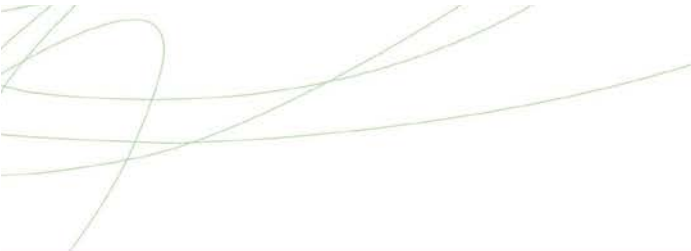
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

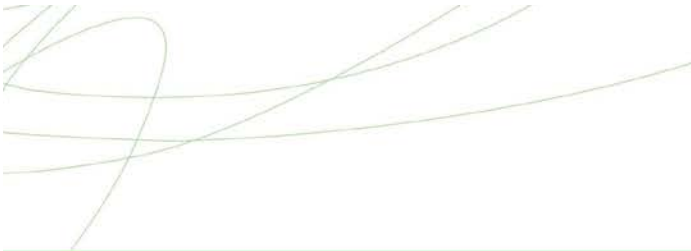
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

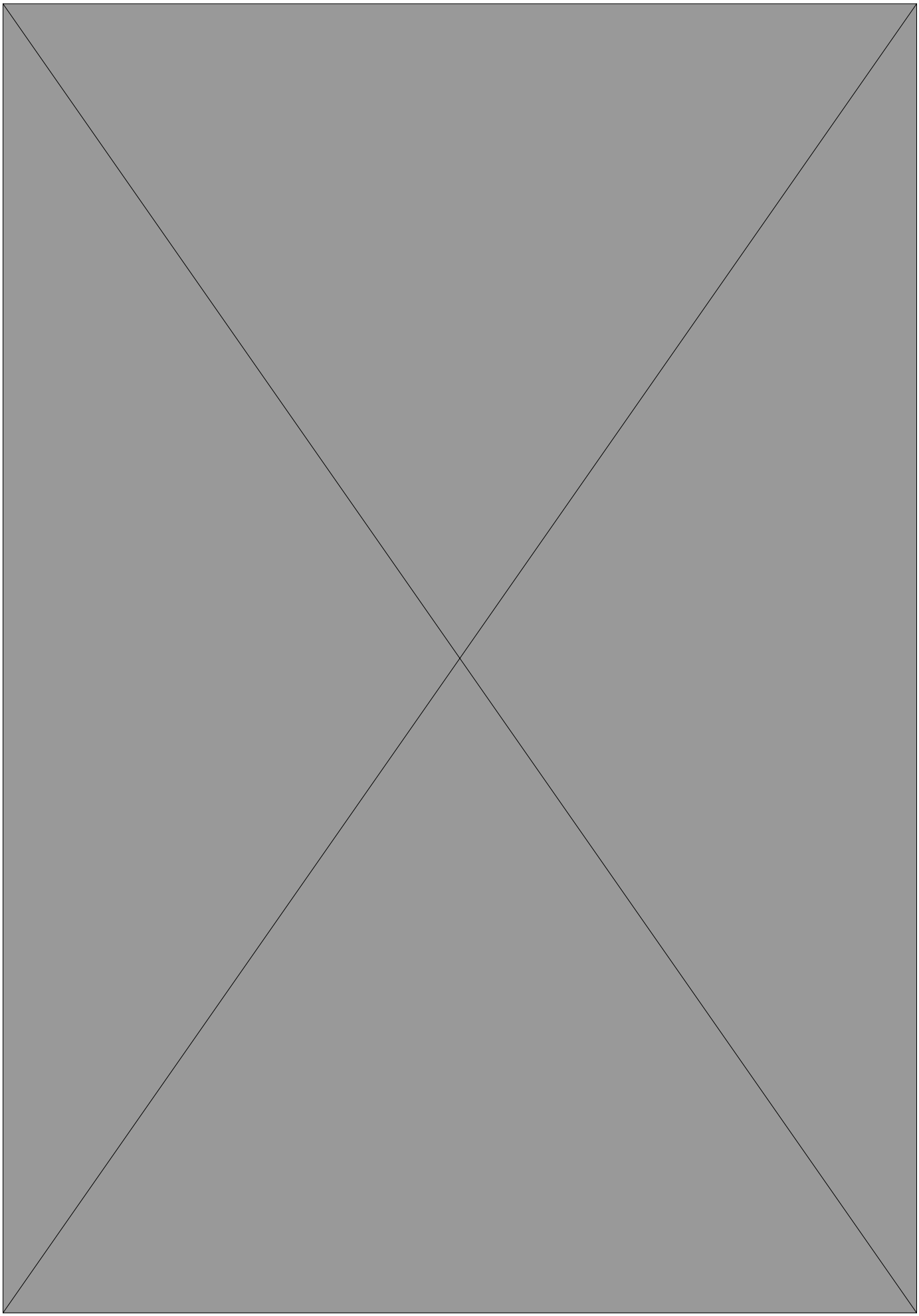
Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

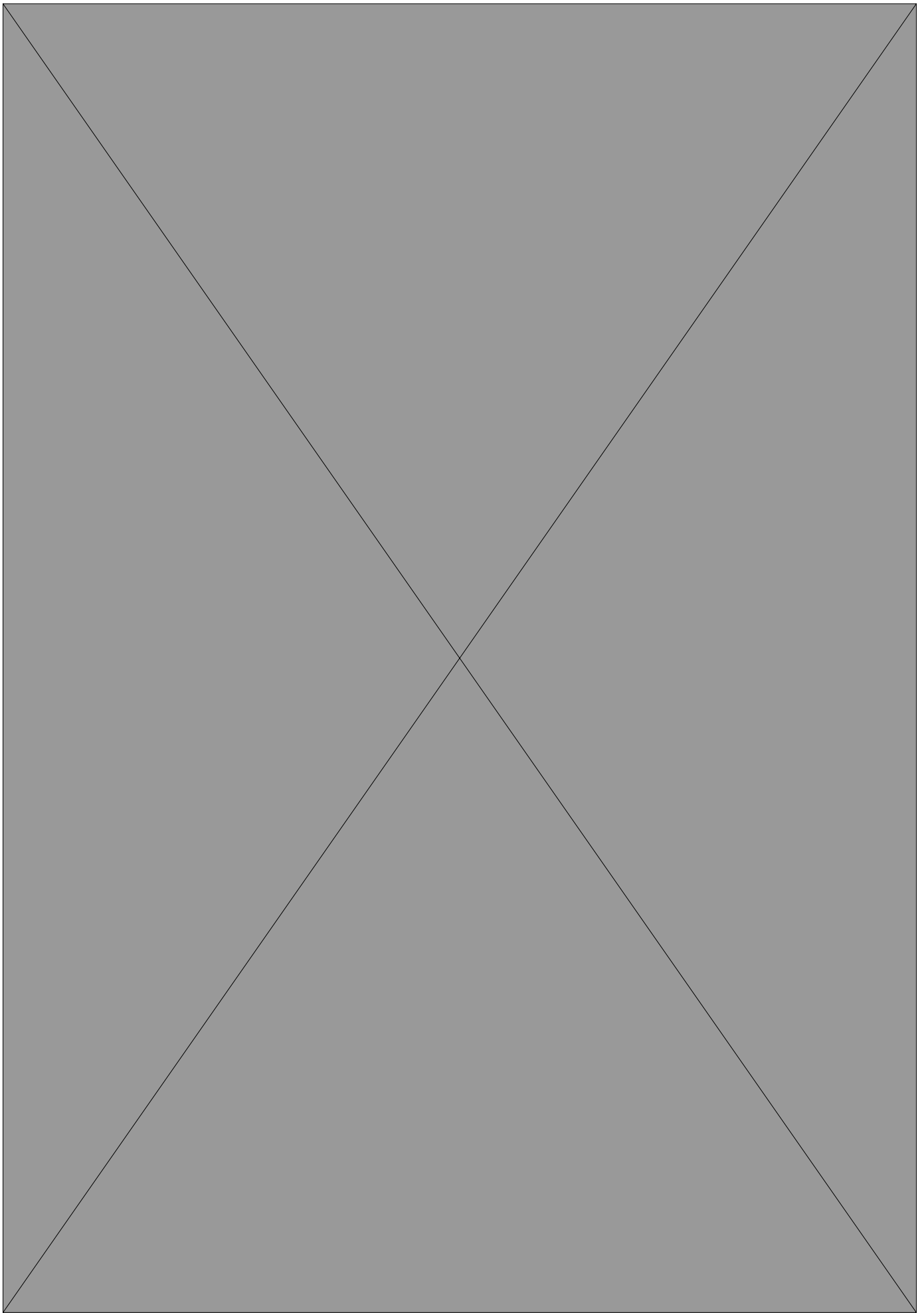
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.

For eiendommen:

Adresse: Ustjårvegen 157
7320 FANNREM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre