

An aerial photograph of a rural farmstead. In the center, there is a large, dark pond surrounded by a concrete curb. To the left of the pond, a road curves around it. In the foreground, there are several green fields and a cluster of farm buildings, including a large grey barn and a smaller white house. The background consists of rolling hills covered in dense forest, with some trees showing autumn colors. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Drivvollvegen 9, 7596 FLAKNAN

**Gårdsbruk ved Nea, med fjøs fra 2020. Selges med buskap, maskiner og redskap.**



Eiendomsmegler/Sivilagronom

## Henrik Valstad

**Mobil** 957 34 860

**E-post** henrik.valstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Sjørdal. TLF. 918 27 913

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 990 000,- + omk.  
**Omk.:** Blir beregnet etter budaksept.

Se eget punkt i salgsoppgaven.

**Selger:** Lisbeth Ingvild Sørflakne  
Espen Sørflakne

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 443/443 kvm  
**Tomtstr.:** 335700 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 116, bnr. 6  
**Oppdragsnr.:** 1704240094

# Gårdsbruk ved Nea, med fjøs fra 2020. Selges med buskap og redskap.

Gårdsbruk med ammekudrift.

- Nytt fjøs 2020
- Jord og gårdstun ligger ved Nea, med utmarksbeiter sør for eiendommen
- årlig erstatning fra Statkraft,- p.t kr 53.155,-
- årlig utbetaling for fallrettigheter fra Usmakraft AS.
- to boliger
- selges med buskap - taksert av Nortura.
- selges med traktorer og redskap, - taksert av Eik-senteret.

Velkommen på visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Egenerklæring .....	44
Tilstandsrapport .....	121
Nabolagsprofil .....	152
Forbrukerinformasjon .....	160
Budskjema .....	161



Mot sør -vest











Tun mot nord







Mot sør-øst

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 443 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 443 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Drivvollvegen 9

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 129 m<sup>2</sup> Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskekjeller, toalettrom og boder.

1. etasje

BRA-i: 137 m<sup>2</sup> Entre, gang, stue, kjøkken, kontor, 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup> Veranda

### Drivvollvegen 11

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Bod og lagringsplass.

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Gang og 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong (inngangsparti)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

335 700 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

I følge gårdskart fra NIBIO er eiendommen på 335,7 dekar hvorav 56,1 dekar fulldyrka jord, 265,4 dekar produktiv skog, 8,2 dekar annet markslag og 6 dekar bebygd/tun areal.

### Beliggenhet

Landlig beliggende i Flora i Selbu kommune rett ved elven Nea, ca. 22 km. sørøst fra Selbu sentrum og ca. 22 km. vest for Ås i Tydal

### Adkomst

I Flora ta av RV705 skiltet Drivvoll. Kjør over broen og hold til høyre forbi Flora kapell. Følg veien i ca. 2,8 km. og du får eiendommen på høyre hånd.

### Bebyggelsen

Området består stort sett av landbrukseiendommer.

### Barnehage/Skole/Fritid

Øverbygda barnehage. Barne- og ungdomsskole samt videregående skole i Selbu sentrum.

### Skolekrets

Selbu skolekrets.

### Offentlig kommunikasjon

Daglig skoleskyss til og fra Selbu. I tillegg kjører rute 430 fra ATB.

### Bygningssakkyndig

Nikolai Halse

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Drivvollvegen 9: Byggeår 1970.

Enebolig på en etasje over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass i hovedsak fra byggeår. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med profilerte stålplater.

Drivvollvegen 11: Byggeår ca. 1879.

Enebolig på to etasjer og loft over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i rekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med profilerte stålplater.

### Innhold

Drivvollvegen 9:

1. etg: Entre, gang, stue, kjøkken, kontor, 3 soverom, bad og bod.

Kjeller: Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskekjeller, toalettrom og boder.

Drivvollvegen 11:

1. etg: Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

2. etg: Gang og 3 soverom.

Kjeller: Bod og lagringsplass.

Loft: Uinnredet

### Standard

DRIVVOLLVEGEN 9:

1. ETG:

Entre: Malt heltre gulv. Vegger av malt panel.

Himling av tak-ess.

Gang: Heltre gulv og gulv belagt med laminat.

Vegger av panel og malte slette flater. Malt slett himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken: Gulvflater belagt med laminat. Vegger av MDF-plater. Himling av tak-ess. Pipe og lukket ildsted. Gulvstående varmpumpe.

Kjøkken: Folierte skrog med profilerte fronter.

Laminert benkeplate med overliggende utslagsvask i keramikk og ett-greps armatur. Integrert oppvaskmaskin, nedsenket stekeplate, stekeovn og vegghengt ventilator.

Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Himling av lakkert trepanel. Vegghengt servantskap med dobbel overliggende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med skjult systerne. Dusjkabinett med integrert blandebatteri og garnityr. Mekanisk avtrekk.

Soverom: Malt heltre gulv. Vegger av malt MDF-panel. Himling av tak-ess.

Kontor: Malt heltre gulv. Vegger av malt MDF-panel. Himling av tak-ess.

Soverom(hoved): Malt heltre gulv. Vegger av malt MDF-panel. Himling av tak-ess.

Skyvedørsgarderobe.

#### KJELLER:

Gang: Gulv bestående av laminat, parkett og teppe.

Vegger av MDF-plater og pusset og malt mur.

Himling av MDF-panel.

Boder: Overflater av pusset betong, ellers er rommene uinnredet.

Toalettrom: Gulv belagt med laminat. Oppforet gulv med parkett. Vegger av trepanel, MDF-plater og misset og malt mur. Himling av MDF-panel.

Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sistene. Vegghengt panelovn.

Entre: Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater og pusset mur. Himling av MDF-panel.

Vaskekjeller: Rom med overflater i pusset og malt betong og malt slett himling. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjellerstue: Oppforet gulv belagt med parkett.

Vegger av pusset og malt betong. Himling av MDF-panel. Pipe og lukket ildsted.

Soverom: Gulv med varme belagt med laminat.

Vegger av malte slette flater og pusset betong. MDF-panel i himling. Panelovn på vegg.

Soverom: Gulv med varme belagt med parkett.

Vegger av MDF-plater og pusset betong. MDF-panel i himling. Panelovn på vegg.

#### Takstmannens faglige vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### Forhold som har fått TG2:

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Manglende topplister på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Rom under terreng: Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det bemerkes spiker som har løftet seg fra tekking enkelte plasser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det er det uegnede materialer i våtsoner som ikke tåler vann. Løsningen er ikke helt uvanlig, men oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder. På bakgrunn av dette er det anbefalt å etablere tett dusjkabinett for å forhindre vannsøl på vegger.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drengspalte på susternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengåpning. Ved riktig oppbygging vil en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet.

Trapp: Det bemerkes manglende håndløper på vegg samt åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

Vaskekjeller: Baskekjeller har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets har ingen tettesjikt og overflater er utdatert. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid og gjelder ikke vannrør tilknyttet kjøkken, bad og toalettrom. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bemerkes bereder er plassert i rom uten sluk og sikkerhetsventil er ikke koblet til løsning for sikker avrenning, dette medfører at evt. lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt. lekkasjevann føres til et sikkert sted.

#### Forhold som har fått TG3:

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det er ved visuell inspeksjon avdekket korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp. Tiltak må påregnes. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres motfall fra begge sluk til dørterskel og evt lekkasjevann vil ikke renne i sluk, det er derfor vesentlig fare for vannskade i tilstøtende rom skulle det oppstå vannlekkasje. Utbedring av fall på gulv må påregnes. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Toalettrom: Rommet har vegghengt toalett med skjult sistene og det er ikke påvist tilstrekkelig lekkasjesikring av sistene. TG 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tilluft og avtrekk. Tiltak må påregnes. Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

#### DRIVVOLLVEGEN 11:

##### 1.ETG:

Entre: Gulv belagt med teppe og laminat. Vegger og himling av trepanel. Panelovn og varmpumpe på vegg.

Gang: Gulv belagt med beleg. Vegg og himling av trepanel.

Soverom: Gulv belagt med laminat. Vegger av malte slette flater. Himling av malt takess.

Stue: Gulv belagt med beleg. Vegger av finer panel. Himling av takess. Pipe og lukket ildsted.

Kjøkken: Gulv belagt med beleg. Vegger av malt trepanel. Himling av takess.

Folierte skrog med heltre profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Kitchenboard på vegg over utslagsvask og stekeovn. Vegghengt kjøkkenventilator med utkast gjennom yttervegg. Frittstående hvitevarer. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Bad: Gulv og veggflater av beleg. Takess i himling. Dusjkabinett med integrert blandebatteri og garnityr.

Vegghengt servant med ettgreps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig avtrekk. Toalettrom: Gulv belagt med beleg. Vegger av trepanel. Takes i himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ettgreps armatur. Vannrør av kobber, synlige avløpsrør av plast.

##### 2.ETG:

Gang: Malte gulvflater av heltre. Vegger og himling av trepanel.

Soverom(alle): Malte gulvflater av heltre. Vegger og himling av trepanel. Garderobeskap på ett av soverommene.

##### KJELLER:

Bod/lagringsplass: Gulv og vegger av betong. Etasjen er ikke innredet.

##### LOFT:

Uinnredet

##### Takstmannens faglige vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

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

##### Forhold som har fått TG2:

Drenering: Ved visuell inspeksjon er ingen tegn på noe utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller og det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har

begrenset effekt. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur, og etasjen mangler ventilering. Ved bruk av godkjent futkmålingsinstrument og piggmåling er det registrert forhøyede fuktverdier i himling. Tiltak er påregnelig. På bakgrunn av alder på drenering, fuktsikring og påviste forhold settes TG 2.

Yttervegger / fasader: Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres det råte, sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik. Det må påregnes vedlikeholdsarbeid samt utskifting av store deler av fasade.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga. kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av flere vindusglass/vinduer i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er ved visuell inspeksjon fra bakkeplan registrert noe nedsig i møne og forholdet

knyttet til eldre bygning og underdimensjonert takkonstruksjon.

Loft: Det er med piggmåling registrert noe forhøyet fuktnivå i takkonstruksjon rundt pipe. Selger opplyser om ny pipehatt grunnet tidligere lekkasje, påviste forhold kan derfor ikke bekreftes å være pågående. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og tiltak kan ikke utelukkes.

Taktekking og beslag: TG 2 er satt da undertak har ukjent alder og det registreres høy slitasje på vindskier. Ingen vesentlige avvik utover dette. Tekking er kun besiktiget fra bakkeplan og andre avvik kan ikke utelukkes.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Etablering av mekanisk avtrekk er anbefalt.

Trapp: Det bemerkes at rekkverk høyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det mangler i tillegg håndløper på vegg. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest. Tiltak kan ikke utelukkes.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Ventilasjon i boligen er ikke vurdert som tilstrekkelig. Lufting av avløpssystemet er avsluttet med duroventil på toalettrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Tiltak for å føre lufting av avløpssystemet over tak er anbefalt.

Forhold som har fått TG3:

Bad - Totalvurdering av overflater: Sprekk i vinylbelegget på gulv og tettesjikt på vegg ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasje og strakstiltak er påregnelig. Overflater registreres å ha høy slitasje og total fornying må påregnes for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og trygg bruk av våtrommet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det ble foretatt nivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble avdekket skjevheter utover tolleransekrav. Tilfeldig kontroll av

horisontalplanet viser avvik på 17 mm og 22 mm i stue hovedetasje, og 20 mm og 34 mm i soverom loftetasje. Ujevnheter i etasjeskillere må grunnet alder og byggemetode forventes. Estimert kostnad vil kun være nødvendig dersom man ønsker å rette opp skjevhetene. Dette er ikke ansett som nødvendig for bruken av rommene. Kostnadsestimat tar ikke høyde for skjulte feil og mangler som måtte oppstå underveis. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Toalettrom: Toalettrom med vegghengt servant og gulvmontert toalett. Overflater og sanitære installasjoner er preget av slitasje, men er ansett for å være i funksjonell stand. Rommet bærer preg av lukt da lufting av avløpssystem er avsluttet på rommet. TG 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tilluft og avtrekk. Tiltak må påregnes. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

#### NÆRINGSEIENDOMMEN:

Selgerne selger gårdsbruket sammen med buskap, maskiner og redskap og lager av grovfor. Gårdsbruket vil for kjøper være en arbeidsplass med produksjon fra dag 1. Gårdsbruket har ammekuproduksjon, skog med jaktrettigheter, fiskerett i Nea, årlige utbetalinger fra fallrettigheter og årlig erstatning fra Statkraft siden Nea-utbyggingen.

Ammekuproduksjonen består per dato av 28 ammekyr med kalver og oppal av kviger. Som vedlegg i propektet er det en takst utarbeidet av Nortura. Denne er datert 12.09.24, og etter denne datoen er avlsokse solgt. Takst etter salg: kr 861.221. Det er satt opp nytt ammekufjøs, ca. 16m x 30 m med gjødselkjeller ca 9 x 25 m, i 2020, og dette framstår som nytt.

Grovfor til husdyrproduksjonen produseres på egen jord ca 56 da, på 80 da på skriftlige leieavtaler, og 93 da på muntlige leieavtaler. Grovforet høstes som rundballer.

Beitesesongen for husdyra starter med noe beite tett inntil gården fra våre, og fra juni til september sendes dyra på utmarksbeite i Usme-dalen. Her brukes "No-fence", og begrenses sørover av signaler til "No-fence". Det er en avtale med Usmakraft AS om avtale om beiting langs hele rørgatetraseen til kraftverket. Kyrne flyttes etappevis og vil til høsten være nært gårdsbruket, før de beiter noe på innmark før de blir satt inn i fjøset. "No-fence" er en svært praktisk måte å bestemme hvor husdyra er i terrenget. Det er ikke tinglyst rettigheter til dette beitet.

"No-fence" følger med i salget av husdyra, og abonnement vil kunne overføres kjøper.

Eier av gnr 116 bnr 6 er medlem i Nea elveeierlag. Utbetaling ca. kr 1 000,- per år. Grunneier har tillatelse til fiske i hele elva, mens familie har rett til fiske på egen grunn.

Jakt arrangeres gjennom Øvre Selbu jaktlag. Det er 5 jakt lag på dette området, og utbytte betales ut i kjøtt.

Erstatning Nea; I 2021/ 2022/ 2023 ble det utbetalt kr. 53.155. Reguleres hvert 5 år, sist i 2024. Statkraft vil kunne innløse en slik rettighet, ved henvendelse.

Fallrettighet i Usmakraft AS. Utbetaling følger produksjon av strøm, - og var i 2022 kr. 32.538, i 2023 kr. 28189 og i 2024 kr. 28560,-.

Produsjons- og arealtilskudd for 2024, som utbetales i februar 2025 tilfaller selgere.

Skogbruk: Ut fra hovedtallene Allma skogbruksplan leser vi at beregnet tilvekst er 162 m<sup>3</sup>.

Kubikkmassen totalt ca. 3 041 m<sup>3</sup> er i hovedsak fordelt på hogstklasse 3 og 4, med henholdsvis 1100 m<sup>3</sup> og 1807 m<sup>3</sup>.

#### 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.

#### Moderniseringer og påkostninger

Drivvollvegen 9: Nye vindu 2008, nytt bad 2009, nytt kjøkken 2011, ny stekeovn 2021/22, ny oppvaskmaskin 2019, og varmepumpe 1 etg 2008 og i kjeller i 2022.

Drivvollvegen 11: Varmepumpe 2022, nytt tak 2006, rør i pipe 2010.

Garasje : Nytt tak i 2006.

#### TV/Internett/Bredbånd

Telenor 4G. Planer for fiber i 2025.

#### **Parkering**

Garasje samt på tun.

#### **Forsikringselskap**

Frende med polisenr. 1114668

#### **Radonmåling**

Ikke gjennomført Radonmåling

## Energi

#### **Oppvarming**

Drivvollvegen 9:

Vedfyring stue hovedplan og kjeller. Varmepumpe på hovedstue og i kjeller. Gulvvarme på soverom i kjeller samt bad 1.etg. Panelovner på toalett og soverom i kjeller.

Drivvollvegen 11:

Vedfyring på stue, ellers elektrisk med varmpumpe og panelovn i entré.

#### **Info energiklasse**

Takstmann har utarbeidet energimerking på begge boliger.

Drivvollvegen 9: Gul E

Drivvollvegen 11 Gul E

Energiattestene fås ved henvendelse megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 990 000,-

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Kjøper vil betale dokumentavgift på den delen av kjøpesum som fordeles til fast eiendom, 2,5 %. I

tillegg vil han måtte betale kr 500 for tinglysing av skjøte, og for hvert pantedokument kjøper vil tinglyse. Eventuelt premie til Help Bolgkjøperforsikring vil og komme i tillegg , hvis kjøper velger dette tilbudet.

#### **Kommunale avgifter**

Kr 19 866,- pr. 2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter dekker vann på begge boliger og driftsbygning samt feiing. I tillegg kommer avgift til Innherred Renovasjon på søppeldunker og slamtømming på ca. kr. 5 340,- (renovasjon) og kr. 4138,- (slam/septik).

#### **Formuesverdi primær**

Kr 224 486,- pr. 2022.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 116, bruksnummer 6 i Selbu kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5032/116/6: 16.06.1944 - Dokumentnr: 1486 - Utskifting. Gjelder denne registerenheten med flere.  
18.02.1958 - Dokumentnr: 1285 - Skjønn.  
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/  
VANN/ELV

15.10.1958 - Dokumentnr: 7029 - Erklæring/avtale  
PANTSETTELSESEKLÆRING . BELØP: NOK 8,000.  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1959 - Dokumentnr: 2817 - Skjønn.  
VEDRØRENDE FLOMSKADER

16.03.1966 - Dokumentnr: 810 - Skjønn. VEDR.  
UTBYGGING AV HEGSETFOSS KRAFTVERK. Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1988 - Dokumentnr: 4705 - Borett.  
RETTIGHETSHAVER: SØRFLAKNE INGEBORG OG  
LEIF . Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2012 - Dokumentnr: 897335 - Jordskifte.  
Saknr. 1600-2008-0030 Usma/Gardåa. Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2013 - Dokumentnr: 124349 - Jordskifte. Sak:  
1600-2008-0030 Usma/Gardåa Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 206857 - Fallrettighet.  
Rettighetshaver: Usma Kraft AS. Org.nr: 995 839  
865. Bestemmelser om forlengelse  
Bestemmelser om regulering av leien. Gjelder denne registerenheten med flere. Gjelder dokument:  
Fallrettighet 2023/206857-1/200  
Beløp: NOK 3 000 000 000 Panthaver: Sparebank 1  
Sør-Norge Asa Org.nr: 937 895 321

17.07.1879 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5032  
Gnr:116 Bnr:1

25.10.2012 - Dokumentnr: 897335 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5032  
Gnr:116 Bnr:53

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på våningshus bygd i

1970 datert 24.10.1970 og driftsbygning datert 02.09.2020. Det forefinnes verken brukstillatelse eller ferdigattest for bolig bygd rundt 1879. Begrepene fantes ikke på den tiden. 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.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Kommunalt vann. Privat septik.

#### **Regulerings og arealplaner**

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. Med mindre annet er fastsatt er det i områder langs vassdrag, som angitt nedenfor, ikke tillatt med bygge- og anleggstilltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2. Forbudet gjelder for områder nærmere enn 50 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra følgende større

sjøer og vassdrag. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

#### **Kommentar odelsrett**

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:  
- dersom selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller  
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Salg av buskap og maskiner og redskap følger Kjøpsloven.

Ved eventuell mangelsvurdering, skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsipper i avhl. § 3-9 og kjøpslovens § 19 legges til grunn.

Dog kan mangelsansvar likevel gjøres gjeldende mot selger hvis denne ikke har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. 3-7, jf. kjøpslovens § 19 litra b, eller selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 jf. kjøpslovens § 19, litra a.



Risikoen for skjulte feil og mangler påhviler med de nevnte unntak kjøperen, jf. avhl. § 3-9 siste punktum og kjøpslovens § 19 litra c.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

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**

Kjøper vil betale dokumentavgift på den delen av kjøpesum som fordeles til fast eiendom, 2,5 %. I tillegg vil han måtte betale kr 500 for tinglysning av skjøte, og for hvert pantdokument kjøper vil tinglyse. Eventuelt premie til Help Bolgkjøperforsikring vil og komme i tillegg, hvis kjøper velger dette tilbudet.

#### **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.

#### **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 dekningsalg 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. Boligkjøperforsikringen gjelder våningshuset på gårdsbruket.

#### **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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 525,- og visninger kr 1 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 56 883,-. Utleggene omfatter markedsføring, takstmann, fotograf, oppgjør og innhenting av lovpålagte opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

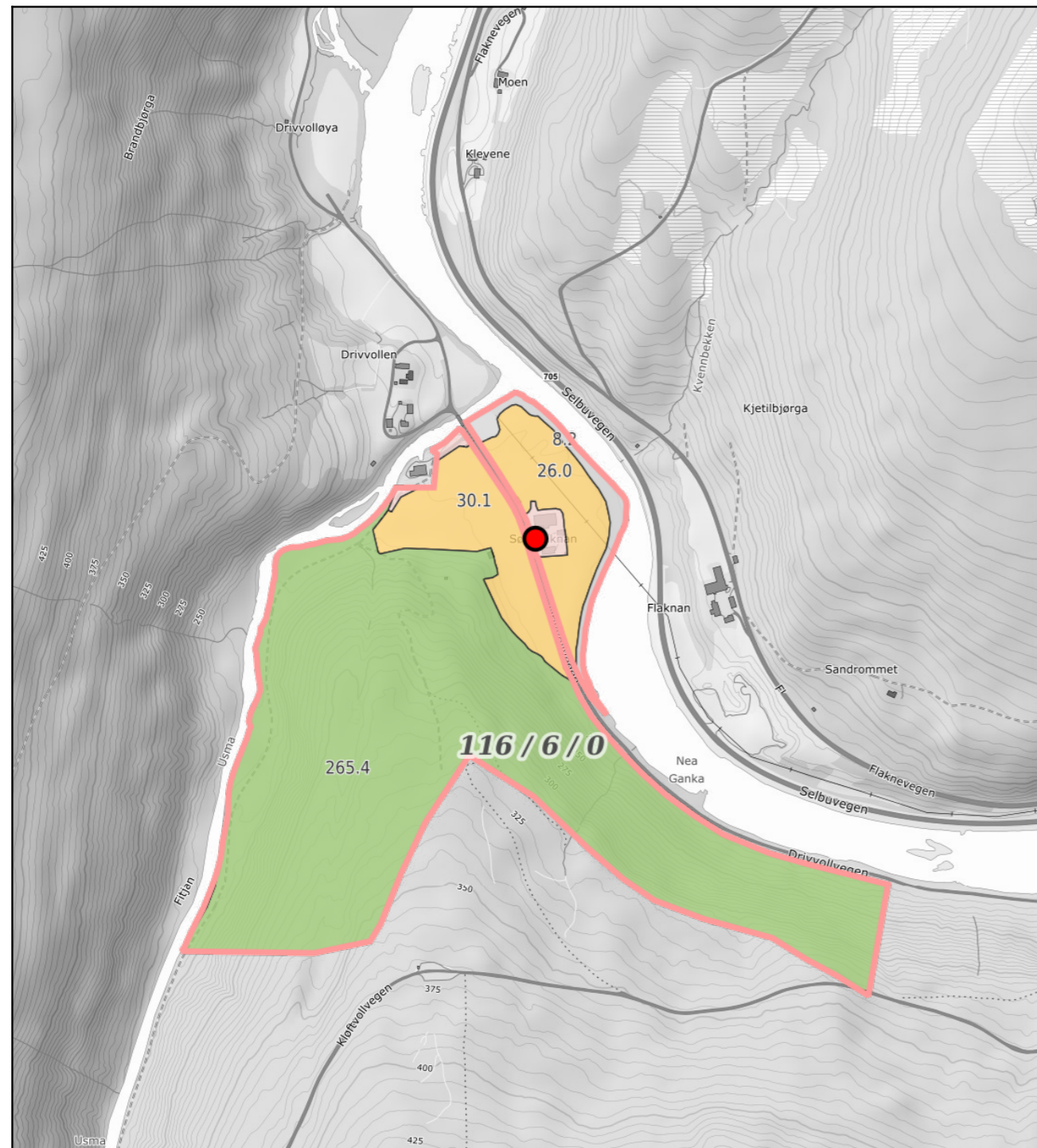
#### **Oppdragsansvarlig**

Henrik Valstad  
Eiendomsmegler/Sivilagronom  
henrik.valstad@aktiv.no  
Tlf: 957 34 860

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7  
7500 Stjørdal  
Tlf: 918 27 913

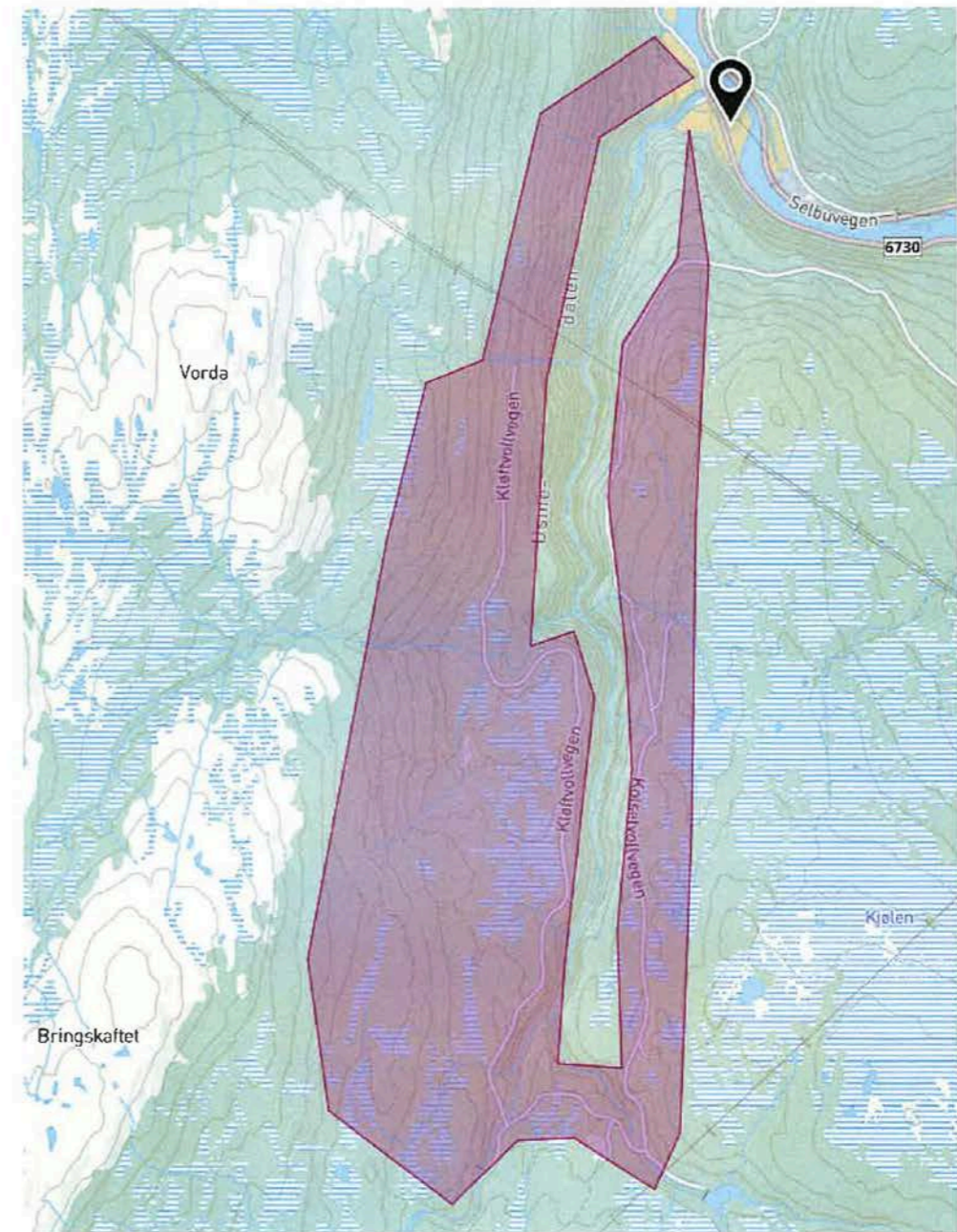
#### **Salgsoppgavedato**

08.11.2024



<p>0 50 100 150m</p> <p>Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 01.11.2024 13:33</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 01.11.2024 13:25</p> <p><b>GÅRDSKART 5032-116/6/0</b></p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 116/6/0</p>	<p>Markslog (AR5) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><span style="background-color: yellow;"> </span> Fulldyrka jord</td> <td>56.1</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow;">5</span> Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow;">6</span> Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: green;">w</span> Produktiv skog *</td> <td>265.4</td> </tr> <tr> <td>Annet markslog</td> <td>8.2</td> </tr> <tr> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td><b>Sum</b></td> <td><b>335.7</b></td> </tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	<span style="background-color: yellow;"> </span> Fulldyrka jord	56.1	<span style="background-color: yellow;">5</span> Overflatedyrka jord	0.0	<span style="background-color: yellow;">6</span> Innmarksbeite	0.0	<span style="background-color: green;">w</span> Produktiv skog *	265.4	Annet markslog	8.2	Bebyggd, samf., vann, bre	6.0	Ikke kartlagt	0.0	<b>Sum</b>	<b>335.7</b>	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Arealressursgrenser</li> <li><span style="border: 1px solid red; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eiendomsgrenser</li> <li><span style="color: red; font-size: 1em;">●</span> Driftssenterpunkt</li> </ul>
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																			
<span style="background-color: yellow;"> </span> Fulldyrka jord	56.1																			
<span style="background-color: yellow;">5</span> Overflatedyrka jord	0.0																			
<span style="background-color: yellow;">6</span> Innmarksbeite	0.0																			
<span style="background-color: green;">w</span> Produktiv skog *	265.4																			
Annet markslog	8.2																			
Bebyggd, samf., vann, bre	6.0																			
Ikke kartlagt	0.0																			
<b>Sum</b>	<b>335.7</b>																			

UTMARKSAREAL SOM BRUKES BEITE MED "NO FEWLE"?



# Plantegninger Drivvollvegen 9

## Plantegning

1. etasje

Drivvollvegen 9



 HalseTakst

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

Kjeller

Drivvollvegen 9



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegninger Drivvollvegen 11

# Plantegning

1. etasje

Drivvollvegen 11

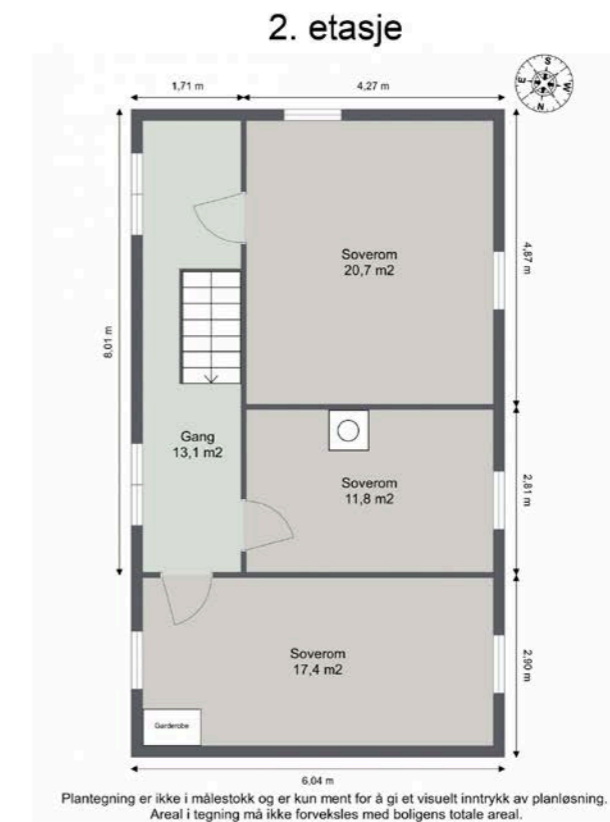


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

2. etasje

Drivvollvegen 11

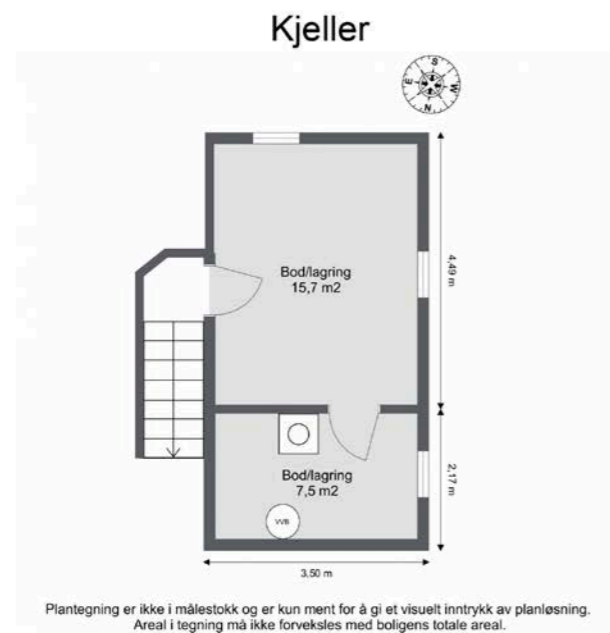


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegninger

Kjeller

Drivvollvegen 11

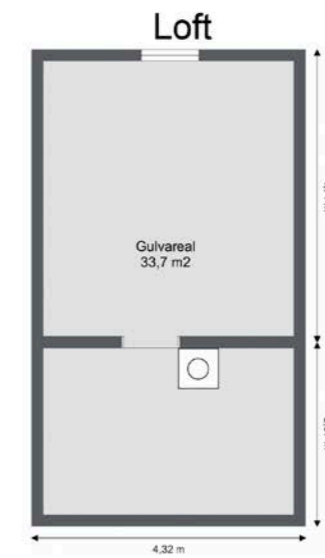


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

Loft

Drivvollvegen 11



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704240094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Sørflakne	Lisbeth Ingvild Sørflakne
Gateadresse	
Drivvollvegen 9	
Poststed	Postnr
FLAKNAN	7596
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende forsikring
Polise/avtalnr.	1114668

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ES, LIS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja

Initialer selger: ES, LIS

2

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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   
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1704240094

#### Tilleggs kommentar

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1704240094



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Sørflakne	d9f7d917406bbce4030338 e0442e234369569178	20.10.2024 17:13:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Sørflakne	f08f9fc16d2cf613cbd46ef59 8d720882bef6983	20.10.2024 17:11:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704240094

# Tilstandsrapport Drivvollvegen 9

- 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>



Sjekk gyldighet på rapport



# HalseTakst AS

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Drivvollvegen 9

7596 FLAKNAN

5032/116/6/0/0/0

Rapportdato

01.11.2024

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  11

TG 3  3

TG IU  0

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0



### Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



### Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.



### Levetidsbetraktninger

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

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

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

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

Befaring utført den 14.10.2024 av:



Nikolai Halse  
Halse Takst As

Wessels veg 90  
7502 Stjørdal

+4797895569  
post@halsetakst.no

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.

 HalseTakst AS





## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/16/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/16/0/0/0



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Drivvollvegen 9 , 7596, FLAKNAN

**Matrikkel:** 5032/116/6/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1969

**Tomt:** 335 745 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Lisbeth Ingvild Sørflakne

**Rekvirent:** Annet

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig på en etasje over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass med varierende årstall. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med profilerte stålplater.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Boligens avløpsanlegg er felles septiktank for Deovollvegen 9 og 11.

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringdagen

Flere rom inneholdt mye innbo og annet inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger nevner om følgende oppgraderinger: Innredning av kjellerstue og soverom i kjeller. Ny drenering og utvendig fuksikring rundt deler av bolig.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

Hovedetasje			
Primærrom 136 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 1 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 137 m <sup>2</sup>	BTA 151 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entre, gang, stue, kjøkken, kontor, 3 soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Kjeller			
Primærrom 117 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 12 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 129 m <sup>2</sup>	BTA 142 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskekjeller og toalettrom.		Beskrivelse sekundærrom Boder.	

Totalt areal			
Primærrom 253 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 13 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 266 m <sup>2</sup>	BTA 293 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Hovedetasje			
BRA-i 137 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 26 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, kontor, 3 soverom, bad og bod.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 129 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang, kjellerstue, 2 soverom, vaskekjeller, toalettrom og boder.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.

Sum areal			
BRA-i 266 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 26 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 266 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Det gjøres oppmerksom på avvik ved arealmåling grunnet manglende adkomst til alle bygninger. Det kan også forekomme avvik ved arealmåling av bolig da det på grunn av plassering av vegger var vanskelige oppmålingsforhold. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass i frittstående carport/redskapsbod.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0



## Oppsummert

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

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

## 11

## Bygningsdeler med TG 2

## TG 2

**Drenering:** Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen. Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Rom under terreng:** Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

**Radonsikring:** Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

**Yttervegger / fasader:** Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

**Taktekking og beslag:** Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det bemerkes spiker som har løftet seg fra tekking enkelte plasser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det er det uegnede materialer i våtsoner som ikke tåler vann. Løsningen er ikke helt uvanlig, men oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder. På bakgrunn av dette er det anbefalt å etablere tett dusjkabinett for å forhindre vannsøl på vegger.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Det registreres manglende drensopalte på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved riktig oppbygging vil en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet.

**Trapp:** Det bemerkes manglende håndløper på vegg samt åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

**Vaskekjeller:** Baskekjeller har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets har ingen tettesjikt og overflater er utdatert. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuksikring.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid og gjelder ikke vannrør tilknyttet kjøkken, bad og toalettrom. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bemerkes bereder er plassert i rom uten sluk og sikkerhetsventil er ikke koblet til løsning for sikker avrenning, dette medfører at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

## 3 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Takrenner og nedløp:** Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes. Det er ved visuell inspeksjon avdekket korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Det registreres motfall fra begge sluk til dørterskel og evt lekkasjevann vil ikke renne i sluk, det er derfor vesentlig fare for vannskade i tilstøtende rom skulle det oppstå vannlekkasje. Utbedring av fall på gulv må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Toalettrom:** Rommet har vegghengt toalett med skjult sistene og det er ikke påvist tilstrekkelig lekkasjesikring av sistene. TG 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tilluft og avtrekk. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak under 10.000

## 0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

## 1 Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

**Kommentar:**

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

20.10.2024

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

## 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger utover kjelleretasje i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringdagen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ferdigattest for bolig datert 26.09.1970 og driftsbygning datert 28.10.2019.

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

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

## 3 Grunnmur / fundamenter

TG 1



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

**Type fundament/grunnmur:**

Blokker

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Sprekkdannelse på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

! Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Deler av drenering er i følge eier skiftet som egeninnsats.

**Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplst?**

Nei

**Kommentar:**

Det er kun synlig grunnmursplast langs deler av grunnmur. Grunnmursplast mangler topplst.

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Ja

**Kommentar:**

Takvann er ledet ned i rør for overvann.

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plsten.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det påforede yttervegger?**

Ja

**Kommentar:**

Påforede yttervegger i innrede soverom.

**Er det oppforede gulv?**

Ja

**Kommentar:**

Oppforet gulv i kjellerstue.

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes fuktvandring i konstruksjonen på gulv og vegger i bod og vaskekjeller, samt vegger i kjellerstue.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i utlekket yttervegg på soverom. Det ble ikke avdekket forhold som tyder på forhøyede fuktforhold i yttervegg.

**Er rommet ventilert?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres noen veggventiler.

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0



**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger. Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m<sup>3</sup>, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**Totalvurdering av radon****Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

**Skred****Sikker plassering mot skred?**

Ja

**Flom****Sikker plassering mot flom?**

Nei

**Kommentar:**

Deler av driftsbygninger ligger innenfor NVE's aktsomhetssone for flom.

**Byggegrunn:**

Annet

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Noen bord utskiftet

**Fasade**

Stående trekledning

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

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Kommentar:**

Noe oppsprekking og malingsavflassing samt generell slitasje er registrert.

**Musetetting?**

Ja


**Lufting av kledning?**

Nei

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

**Levetid:**

 Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass fra varierende årstall.

#### Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører.

Entredører med karmen av tre og 2-lags glass.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Det er registrert datostempler i vinduer i hovedetasje fra 2007 og 2013.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Vinduer fra byggeår fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/6/0/0/0

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

#### Type:

Veranda

#### Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

#### Er det etablert rekkverk?

Ja

#### Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

#### Er balkongen/terrassen/plattinger tekking?

Nei

#### Totalvurdering av balkong / terrasse

#### Kommentar:

Veranda i trekonstruksjoner. Dekke av terrassebord etablert på bjelkelag og søyler av tre. Rekkverkshøyde er målt til 91 cm. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/6/0/0/0

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

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

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

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

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

Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekaske. Noen tegn på fuktgjennomtrenging ved pipe, men det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Taktekking er i følge eier fra 1987.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Lakkerte stålplater

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

Nei


**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringdagen. Det bemerkes spiker som har løftet seg fra tekking enkelte plasser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

**Levetid:**

 Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type renner/nedløp:**

Plast, Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Takrenner og nedløp har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Det er ved visuell inspeksjon avdekket korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, lakkert panel i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet er i følge eier rehabilitert i 2009.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under, men fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

**Er det fall til sluk?**

Nei

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert noe motfall til sluk. Evt lekkasjevann vil ikke ledes i sluk, men mulig i tilstøtende rom.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Det registreres motfall fra begge sluk til dørterskel og evt lekkasjevann vil ikke renne i sluk, det er derfor vesentlig fare for vannskade i tilstøtende rom skulle det oppstå vannlekkasje. Utbedring av fall på gulv må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

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

Nei

### Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

### Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Det er det uegnede materialer i våtsoner som ikke tåler vann. Løsningen er ikke helt uvanlig, men oppfyller ikke kravet til membran på vegger i fuktutsatte områder. På bakgrunn av dette er det anbefalt å etablere tett dusjkabinett for å forhindre vannsøl på vegger.

### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

### Kommentar:

Det registreres manglende drengspalte på susterne. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drengspalte. Ved riktig oppbygging vil en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet.

### Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Ja

### Kommentar:

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

## Fuktsøk

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

## Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

### Kommentar:

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

Det gjøres oppmerksom på at badet belastes ikke med vann direkte på overflater.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

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

Nei


**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

pipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type:**

Tre/bjelkelag, Betong

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

Nei

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**


Det ble foretatt nivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble avdekket noe knirk, men det er ikke målt avvik utover toleransekrav. Det ble ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet viser et avvik på 9 mm og 11 mm i kjellerstue, og 7 mm og 12 mm på stue.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Det bemerkes manglende håndløper på vegg samt åpninger mellom trinn overstiger 10 cm. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg samt stusstrinn i trappeløp.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvskjolder og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Rommet har vegghengt toalett med skjult sistene og det er ikke påvist tilstrekkelig lekkasjesikring av sistene. TG 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tilluft og avtrekk. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak under 10.000

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvskjolder og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Baskekjeller har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets har ingen tettesjikt og overflater er utdatert. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate og heltre fronter. Glassplate på vegg bak utslagsvask og steketopp.

**Integrerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator, Kjøleskap

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Ja

**Kommentar:**

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad, kjøkken og toalettrom i kjeller. Arbeidet er i følge eier utført tidsrommet 2007 - 2010.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Berederen er datert 2007 og rommer ca 200 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid og gjelder ikke vannrør tilknyttet kjøkken, bad og toalettrom.

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

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

Det bemerkes bereder er plassert i rom uten sluk og sikkerhetsventil er ikke koblet til løsning for sikker avrenning, dette medfører at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Etablere lekkasjesikring ved bereder.

**Levetid:**

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Trappegang

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg og i forbindelse med gårdsdrift. Det mangler dokumentasjon for deler av anlegget, men dokumentasjonen skal i følge selger finnes.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

Inst. kjellerstue, framlegg takpunkter via stikk. over bryter. Inst. eksisterende bad, har armatur datert 02.12.2015

Tilførsler 2 varmepumper, ny stikk kontor i fjøs og ny utelampe datert 19.04.2023

Rehabilitering av soverom i kjeller samt varmefolie i gulv datert 22.07.2024

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/116/6/0/0/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**

Boligen er tilknyttet brannsentral i forbindelse med brannvarslingsanlegg i driftsbygning.

# Tilstandsrapport Drivvollvegen 11



Sjekk gyldighet på rapport



# HalseTakst AS

## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Drivvollvegen 11  
7596 FLAKNAN  
5032/116/6/0/0/0

Rapportdato

30.10.2024

TG 0		1
TG 1		3
TG 2		12
TG 3		4
TG IU		0

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



### Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



### Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.



### Levetidsbetraktninger

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

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

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

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

Befaring utført den 14.10.2024 av:



Nikolai Halse  
Halse Takst As

Wessels veg 90  
7502 Stjørdal

+4797895569  
post@halsetakst.no

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.

HalseTakst AS





## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

Det 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.

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Drivvollvegen 11 , 7596, FLAKNAN

**Matrikkel:** 5032/116/6/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** ca. 1879 - byggeår basert på tidspunkt for etablering av eiendom

**Tomt:** 335 745 m<sup>2</sup>

**Type tomt:** Eiet

**Hjemmelshaver(e):** Lisbeth Ingvild Sørflakne

**Rekvirent:** Annet

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Enebolig på to etasjer og loft over kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med profilerte stålplater.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

### Hindringer på befaringsdagen

Grunnet manglende adkomst er takteking, beslag og pipe kun kontrollert fra bakkeplan, med de forutsetninger dette medfører. Kryp kjeller er ikke undersøkt innvendig da det ikke var etablert eller funnet adkomst.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

Kjeller			
Primærrom 0 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 28 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 28 m <sup>2</sup>	BTA 31 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Ingen.		Beskrivelse sekundærrom Bod og lagringsplass.	
1. etasje			
Primærrom 66 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 66 m <sup>2</sup>	BTA 72 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
2. etasje			
Primærrom 65 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 0 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 65 m <sup>2</sup>	BTA 71 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Gang og 3 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
Loft			
Primærrom 0 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 18 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 18 m <sup>2</sup>	BTA 20 m <sup>2</sup>
Beskrivelse primærrom Ingen.		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet areal.	

Totalt areal			
Primærrom 131 m <sup>2</sup>	Sekundærrom 46 m <sup>2</sup>	BRA (P-ROM + S-ROM) 177 m <sup>2</sup>	BTA 194 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Kjeller			
BRA-i 28 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Bod og lagringsplass.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.

1. etasje			
BRA-i 66 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 4 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Balkong(inngangsparti)

2. etasje			
BRA-i 65 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Gang og 3 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.

Loft			
BRA-i 18 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Uinnredet loft.	Beskrivelse av BRA-e Ingen.	Beskrivelse av BRA-b Ingen.	Beskrivelse av åpent areal Ingen.

Sum areal			
BRA-i 177 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 4 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 177 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Adkomst til uinnredet loft via takluke med stige i 2. etasje. Loftetasje

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



## Oppsummert

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

### 12

## Bygningsdeler med TG 2

### TG 2

**Drenering:** Ved visuell inspeksjon er ingen tegn på noe utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller og det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Rom under terreng:** Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur, og etasjen mangler ventilering. Ved bruk av godkjent futkmålingsinstrument og piggmåling er det registrert forhøyede fuktverdier i himling. Tiltak er påregnelig. På bakgrunn av alder på drenering, fuktsikring og påviste forhold settes TG 2.

**Radonsikring:** Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

**Yttervegger / fasader:** Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres det råte, sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik. Det må påregnes vedligeholdsarbeid samt utskifting av store deler av fasade.

**Vinduer / dører:** Tilstandsgrad 2 er satt pga. kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av flere vindusglass/vinduer i tiden som kommer.

**Takkonstruksjon:** Takkonstruksjonen er oppført av taksperer med taktro over. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er ved visuell inspeksjon fra bakkeplan registrert noe nedsig i møne og forholdet knyttes til eldre bygning og underdimensjonert takkonstruksjon.

**Loft:** Det er med piggmåling registrert noe forhøyet fuktnivå i takkonstruksjon rundt pipe. Selger opplyser om ny pipehatt grunnet tidligere lekkasje, påviste forhold kan derfor ikke bekreftes å være pågående. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og tiltak kan ikke utelukkes.

**Taktekking og beslag:** TG 2 er satt da undertak har ukjent alder og det registreres høy slitasje på vindskier. Ingen vesentlige avvik utover dette. Tekking er kun besiktiget fra bakkeplan og andre avvik kan ikke utelukkes.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Etablering av mekanisk avtrekk er anbefalt.

**Trapp:** Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det mangler i tillegg håndløper på vegg. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

**Kjøkken:** Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest. Tiltak kan ikke utelukkes.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Ventilasjon i boligen er ikke vurdert som tilstrekkelig. Lufting av avløpssystemet er avsluttet med duroventil på toalettrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Tiltak for å føre lufting av avløpssystemet over tak er anbefalt.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Sprekk i vinylbelegget på gulv og tettesjikt på vegg ble avdekket. Overflater registreres å ha høy slitasje og strakstiltak er påregnelig. Overflater registreres å ha høy slitasje og total fornying må påregnes for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og trygg bruk av våtrommet.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Det ble foretatt nivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble avdekket skjevheter utover tolleransekrav. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet viser avvik på 17 mm og 22 mm i stue hovedetasje, og 20 mm og 34 mm i soverom loftetasje. Ujevnheter i etasjeskillere må grunnet alder og byggemetode forventes. Estimert kostnad vil kun være nødvendig dersom man ønsker å rette opp skjevhetene. Dette er ikke ansett som nødvendig for bruken av rommene. Kostnadsestimat tar ikke høyde for skjulte feil og mangler som måtte oppstå underveis.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Toalettrom:** Toalettrom med vegghegt servant og gulvmontert toalett. Overflater og sanitære installasjoner er preget av slitasje, men er ansett for å være i funksjonell stand. Rommet bærer preg av lukt da lufting av avløpssystem er avsluttet på rommet. TG 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tilluft og avtrekk. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

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

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Egenerklæring er ikke mottatt.

**Når ble egenerklæringen signert?**

Egenerklæring er ikke mottatt.

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

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

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

Nei



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

**Type fundament/grunnmur:**

Støpt grunnmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

! Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.



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

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

**Kommentar:**

Taknedløp er utført med utkast over terreng.

**Totalvurdering av drenering**

**Kommentar:**

Ved visuell inspeksjon er ingen tegn på noe utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller og det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det påforede yttervegger?**

Nei

**Er det oppforede gulv?**

Nei

**Er det etablert fuktsikring?**

Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**

Ja

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført fuktmåling i himling.

**Er rommet ventilert?**

Nei

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur, og etasjen mangler ventilering. Ved bruk av godkjent fuktmålingsinstrument og piggmåling er det registrert forhøyede fuktverdier i himling. Tiltak er påregnelig.

På bakgrunn av alder på drenering, fuktsikring og påviste forhold settes TG 2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

**Totalvurdering av radon****Kommentar:**

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

**Skred****Sikker plassering mot skred?**

Ja

**Flom****Sikker plassering mot flom?**

Ja

**Byggegrunn:**

Annet

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Fasade**

Stående trekledning

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

Ja

**Kommentar:****Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Ja

**Musetetting?**

Nei

**Lufting av kledning?**

Nei

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres det råte, sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik. Det må påregnes vedligeholdsarbeid samt utskifting av store deler av fasade.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

#### Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass og glass med kittfals.

#### Generell beskrivelse av dører

Entredør med karmen av tre og 2-lags glass. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass, samt glass med kittfals. Innvendige dører av heltre- og laminerte dørblad.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Ja

#### Totalvurdering av vinduer / dører




##### Kommentar:

Tilstandsgrad 2 er satt pga. kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av flere vindusglass/vinduer i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

#### Takkonstruksjon:

Saltak

#### Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

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

Ja

#### Totalvurdering av takkonstruksjon

##### Kommentar:

Takkonstruksjonen er oppført av taksperer med taktro over. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er ved visuell inspeksjon fra bakkeplan registrert noe nedsig i møne og forholdet knyttes til eldre bygning og underdimensjonert takkonstruksjon.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er loftet innredet?**

Nei

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**

Ja

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

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes muselort på loftet.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Det er med piggmåling registrert noe forhøyet fuktnivå i takkonstruksjon rundt pipe. Selger opplyser om ny pipehatt grunnet tidligere lekkasje, påviste forhold kan derfor ikke bekrefte å være pågående. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og tiltak kan ikke utelukkes.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Tekking er i følge eier skiftet i 2005.

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Lakkerte stålplater

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

Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Ja

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

TG 2 er satt da undertak har ukjent alder og det registreres høy slitasje på vindskier. Ingen vesentlige avvik utover dette. Tekking er kun besiktiget fra bakkeplan og andre avvik kan ikke utelukkes.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type renner/nedløp:**

Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Overflatene er preget av høy bruksslitasje på bakgrunn av alder.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Totalt ble det målt 33 mm fra topp gulv ved terskel og sluk.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Sprekk i vinylbelegget på gulv og tettesjikt på vegg ble avdekket.

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og strakstiltak er påregnelig.

Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og total fornying må påregnes for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og trygg bruk av våtrommet.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

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

Ja

### Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

### Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

! Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

### Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

### Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

### Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet ikke er tilfredsstillende ventilert grunnet manglende mekanisk avtrekk. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå.

Etablering av mekanisk avtrekk er anbefalt.

### Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

Ja

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

## Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

### Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at vegger ikke er direkte utsatt for fukt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

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

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Det er i følge selger montert stålrør etter krav om utbedring. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type:**

Tre/bjelkelag

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

Ja

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Det ble foretatt nivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble avdekket skjevheter utover tolleransekrav. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet viser avvik på 17 mm og 22 mm i stue hovedetasje, og 20 mm og 34 mm i soverom loftetasje. Ujevnheter i etasjeskillere må grunnet alder og byggemetode forventes. Estimert kostnad vil kun være nødvendig dersom man ønsker å rette opp skjevhetene. Dette er ikke ansett som nødvendig for bruken av rommene. Kostnadsestimat tar ikke høyde for skjulte feil og mangler som måtte oppstå underveis.


**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Eldre trapp i trekonstruksjoner fra byggeår.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det mangler i tillegg håndløper på vegg. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.  
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvskjolder og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Toalettrom med vegghengt servant og gulvmontert toalett. Overflater og sanitære installasjoner er preget av slitasje, men er ansett for å være i funksjonell stand. Rommet bærer preg av lukt da lufting av avløpssystem er avsluttet på rommet. TG 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tilluft og avtrekk. Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Plate på vegg over kjøkkenbenk.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.  
Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest. Tiltak kan ikke utelukkes.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DRIVVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Ja

#### Kommentar:

Ved visuell inspeksjon bemerkes det vann- og avløpsrør av plast. Typen var vanlig på 70-tallet, men alder er ikke dokumentert og kan ikke bekreftes.

#### Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

#### Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner  
Vedovn  
Varmepumpe

#### Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

#### Gjennomstrømning av tilluft

Nei

#### Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

#### Kommentar:

Berederen er fra ukjent årstall og rommer ca. 160 liter. Det bemerkes at evt. lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

#### Totalvurdering av VVS




#### Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Ventilasjon i boligen er ikke vurdert som tilstrekkelig. Lufting av avløpssystemet er avsluttet med duroventil på toalettrom. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Tiltak for å føre lufting av avløpssystemet over tak er anbefalt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

-  Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
-  Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

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

**Type sikringer:**

Skrusikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Nei

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger ingen lovpålagt dokumentasjon på elektrisk anlegg og/eller utført arbeid, det anbefales derfor rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Boligen har godkjent brannslukningsapparat.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

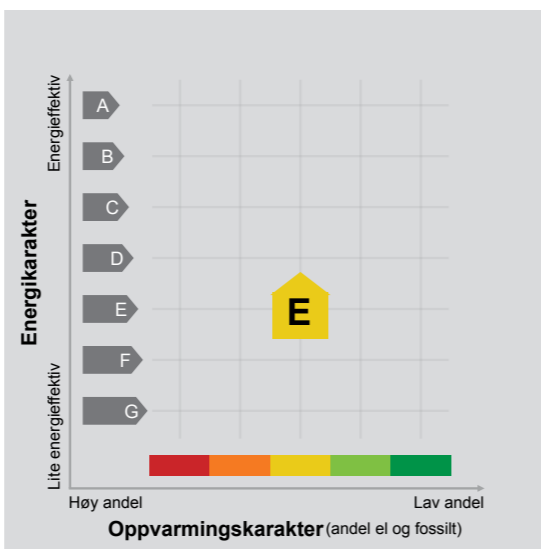
**Er det etablert røykvarslere?**

Det er godkjent brannvarslere i alle etasjer.

DRIVOLLVEGEN 11 - 5032/116/6/0/0/0

## ENERGIATTEST

Adresse	Drivvollvegen 9
Postnummer	7596
Sted	FLAKNAN
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184849003
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45208
Dato	30.10.2024



**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.

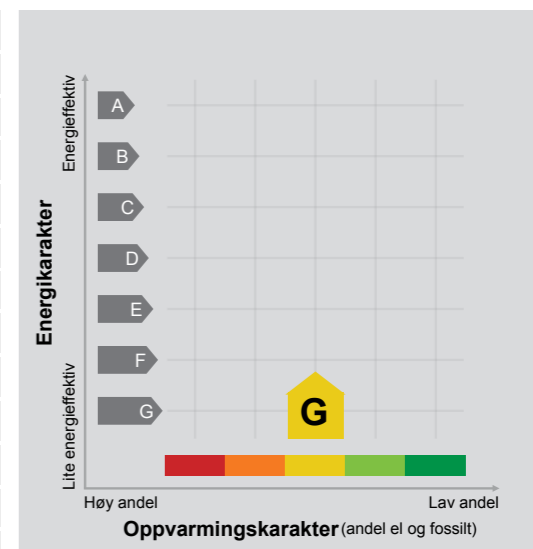
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## ENERGIATTEST

Adresse	Drivvollvegen 11
Postnummer	7596
Sted	FLAKNAN
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184848996
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45212
Dato	30.10.2024



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Takster budskap og maskiner/redskap

Lisbeth Sørflakne  
Drivvollvegen 9  
7596 FLAKNAN

Malvik, 12.september 2024

## **Takst av besetning**

Det er beregnet takst av kjøttfbesetning pr. september 2024 i forbindelse med salg av eiendom.

Grunnlag for estimering av vektene er basert på brystmål av enkeltdyr målt september 2024 av produsenten, og videre er det beregnet et gjennomsnitt for alle mordyr. For ungdyr og kalver er det estimert levendeveker basert på tilvekster for kalver i besetningen ved å se på tidligere leveranser av fôringsdyr.

Alle dyr er priset gjennom Norturas prissystem, mordyrene med gjennomsnittlige slaktevekter for de ulike kategoriene, livtillegg ut fra aktuell kategori (ku, ungku, kvige eller ungvige) og tillegg pr. mnd drektighet for de drektige dyrene. Det er beregnet gjennomsnittlige antall måneder drektighet for de ulike gruppene med kalvinger.

For kalvene er det benyttet gjeldende fôringskalvpriser pr. september 2024.

Total beregnet takst for besetningen er kr, 916 221kr eksklusiv merverdiavgift.

Detaljert beregning kan ettersendes ved behov.

Med vennlig hilsen  
Tone Christin Aune  
Livdyrformidler kjøttfe

Mobil: 476 37 536  
Epost: [tone.aune@nortura.no](mailto:tone.aune@nortura.no)

Driftsmiddel	Årsmodell	Markedsverdi/Antatt omsetningsverdi	Kommentarer
JF R420 1-rotors samlerive	2005	30.000,-	4,2 meter arbeidsbredde
Rauch gjødselspreder	1998	12.000,-	
Tume grasfrømaskin	Ukjent	10.000,-	3 meter
Duun fraupumpe SP200	Ukjent	20.000,-	3,5 meter
Rekord/Suma gjødselmixer	Ukjent	10.000,-	
Mchale rundballedele	Ukjent	10.000,-	
Duun HTS275 traktorskjær	Ukjent	30.000,-	2,75 m bred. Hydraulisk bom og skjærebld
Orkel hiQ kombipresse	2009	120.000,-	Ca. 16.000 baller
Taarup Kverneland slåmaskin 3028	Ukjent	45.000,-	Krimper. 2,8 meter
Massey Ferguson 6465	2007	350.000,-	Ca. 7500 timer. Regnr VB4619. Frontlaster
Massey Ferguson 5455	2005	300.000,-	Ca. 5400 timer. Regnr XP3356. Frontlaster
Dalen 1254 vedmaskin	Ukjent	18.000,-	
Ålø/Quicke rundballeløfter	Ukjent	8.000,-	SMS feste
Ålø/Quicke skuffe	Ukjent	6.000,-	Eurofeste
Ålø/Quicke skuffe med fester for bobcat	Ukjent	3.000,-	Triangel feste
Tømmerklo	Ukjent	6.000,-	
Dalen storsekkluft	Ukjent	3.000,-	
Pallegaffel	Ukjent	4.000,-	
Hjemmelaget henger Pål Brovold	1998	30.000,-	Regnr X12875
Kverneland 3-skjærs teigplog	Ukjent	10.000,-	Mod A 3
Åkertrommel	Ukjent	12.000,-	Ca. 2,5 meter

Indnr	Kjønn	Rase%	Kategori	Pris
20	Ku/Kvige	LIM:50% CHA:50%	Ku, Høstkalver 7 mnd dr.	kr 30 500
21	Ku/Kvige	LIM:50% CHA:50%	Ku, Høstkalver 7 mnd dr.	kr 30 500
792	Ku/Kvige	LIM:50% NRF:50%	Ku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 29 300
793	Ku/Kvige	LIM:50% NRF:50%	Ku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 29 300
814	Ku/Kvige	LIM:50% NRF:50%	Ku, Ikke drektig	kr 27 700
5187	Okse	CHA:100%	Avlsokse	kr 55 000
118	Ku/Kvige	CHA:100%	Ku, Ikke drektig	kr 27 700
832	Ku/Kvige	LIM:50% NRF:50%	Ku, Ikke drektig	kr 27 700
24	Ku/Kvige	CHA:100%	Ung ku, Høstkalver 7 mnd dr.	kr 33 000
27	Ku/Kvige	CHA:100%	Ung ku, Høstkalver 7 mnd dr.	kr 33 000
28	Ku/Kvige	CHA:100%	Ung ku, Ikke drektig	kr 30 100
31	Ku/Kvige	CHA:63% LIM:25% NRF:13%	Ung ku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
33	Ku/Kvige	CHA:75% LIM:25%	Ung ku, Ikke drektig	kr 30 100
589	Ku/Kvige	LIM:50% NRF:50%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
36	Ku/Kvige	CHA:75% LIM:25%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
38	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
43	Ku/Kvige	CHA:75% LIM:25%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
45	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Ungku, Høstkalver 7 mnd dr.	kr 33 000
49	Ku/Kvige	CHA:63% LIM:25% NRF:13%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
50	Ku/Kvige	CHA:100%	Ungku, Høstkalver 7 mnd dr.	kr 33 000
51	Ku/Kvige	CHA:100%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
52	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Ungku, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 31 700
61	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Kvige, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 22 900
68	Ku/Kvige	CHA:50% LIM:38% NRF:13%	Kvige, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 22 900
69	Ku/Kvige	CHA:63% LIM:25% NRF:13%	Kvige, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 22 900
71	Ku/Kvige	CHA:100%	Kvige, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 22 900
73	Ku/Kvige	CHA:75% LIM:25%	Kvige, Vårkalver 4 mnd dr.	kr 22 900
76	Ku/Kvige	CHA:88% LIM:13%	Ungkvige	kr 14 500
77	Ku/Kvige	CHA:88% LIM:13%	Ungkvige	kr 14 500
79	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Fôringsskalv 75% tung	kr 8 642
84	Ku/Kvige	CHA:75% LIM:25%	Fôringsskalv 75% tung	kr 8 642
85	Ku/Kvige	CHA:88% LIM:13%	Fôringsskalv 75% tung	kr 8 642
89	Ku/Kvige	CHA:75% NRF:13% LIM:13%	Fôringsskalv 75% tung	kr 8 642
91	Ku/Kvige	CHA:100%	Fôringsskalv 75% tung	kr 5 753
92	Ku/Kvige	CHA:100%	Fôringsskalv 75% tung	kr 5 753
93	Okse	CHA:100%	Fôringsskalv 75% tung	kr 11 641
94	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Fôringsskalv 75% tung	kr 5 753
95	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Fôringsskalv 75% tung	kr 5 753
Sum				kr 916 221

# Skriftlige leieavtaler

Kverneland 2-skiærs teigplog	Ukjent	5.000,-	Mod A 8
Slodd	Ukjent	8.000,-	
Kverneland harv	Ukjent	25.000,-	Hydrauliske oppfellbare sedefelt
Dalen rundballekko	Ukjent	10.000,-	
Rundballeløfter	Ukjent	3.000,-	
Kverneland steinsvans	Ukjent	7.000,-	
Orkel T41 ST	1986	35.000,-	Regnr XN4355
Bobcat 751	1998	50.000,-	
<b>SUM</b>		<b>1.180.000,- eks. mva</b>	

Driftsmidlene er verdilvurdert til alminnelig omsetningsverdi

Sjørdal – 27. september 2024

  
Erik Bjørgum  
Eikseneteret Sjørdal 678 MVA

# JORDLEIEAVTALE

Eier (den som leier ut jord) Navn			Mellom	Leier (den som skal leie jord) Navn		
Ingeborg Flakne			og	Espen Sørfakne		
som eier av eiendommen				som eier av eiendommen		
Drivvold Østre Drivvoldøya						
gnr	bnr	Kommune	gnr	bnr	kommune	
112 111	8 4	Selbu				

er inngått slik avtale:

## 1. Omfang

Leiearealet skal brukes til	dekar	leiepris pr. år	Arealet fordeler seg slik	dekar
Gras	21,4	2.140,-	Fulldyrka	21,4
Korn			Overflatedyrka	
Poteter			Innmarksbeite	10,3
Grønsaker			Utmark	
Frukt/bær			Anna areal	
Kulturbeite	10,3	1.030,-	Sum	31,7
Utmarksbeite				
		3.170,-	+ mva = 3962,50	

- Leiearealene er inntegnet på vedlagt kart ved inngåelse av avtalen.

Annet som avtalen omfatter:

kontor.

## 2. Varighet

Avtalens varighet er 10 år regnet fra juli 2016.

Anbefalt varighet er 10 år. I så fall er leieforholdet fritatt fra konsesjon. For kortere leieforhold bør det innhentes løyve fra kommunen. For lengre leieforhold må søknad om konsesjon og delingstillatelse sendes kommunen.

Dersom avtalen utløper mellom 1. mai og 1. oktober, har leieren rett til å drive de leide arealene fram til 1. oktober mot en forholdsmessig betaling. Dette gjelder allikevel ikke dersom oppsigelse skjer etter punkt 9.

Leieren kan med ett års varsel si opp avtalen før leietida utløper dersom drifta på egen eiendom legges ned eller blir betydelig redusert.

gardsdrift

Skannet med CamScanner

Andre forhold vedrørende oppsigelse og fornyelse av avtalen:

## 3. Tilstand

Leieren overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er når leieavtalen trer i kraft. Når leieavtalen opphører, skal arealene med veier og gjerder tilbakeleveres til eieren i like god stand som ved tiltredelsen.

Det kan settes opp tilstandsrapport av partene i fellesskap eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger.

Vedlegg:

- Tilstandsrapport
- miljøplan trinn 1, trinn 2, kulturminner
- jordprøver
- annen dokumentasjon på jordforhold eller andre forhold på arealet
- floghavredokumentasjon
- 

## 4. Bruk

Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte. For å drive de arealer som avtalen omfatter har leieren rett til å bruke eksisterende drifts- og transportveier. Slitasje og skade som leieren påfører veiene må han/hun utbedre. Leieren skal vedlikeholde følgende gjerder:

Det er gjort særlig avtale om følgende:

Alle offentlige tilskott som følger med bruk og drift av arealene, tilfaller leier.

## 5. Investeringer

For å kunne gjennomføre investeringer på leiearealet som f.eks. kanalisering eller nydyrking, må leieren innhente tillatelse fra eieren. Det må inngås en egen avtale om tiltaket som bl.a. skal avklare kostnadsfordeling mellom partene. Som utgangspunkt for avtalen må det utarbeides en plan for tiltaket med beskrivelse, kart og kostnadsoverslag. Fornyng/opprensning av eksisterende grøfter og kanaler regnes som vedlikehold og omfattes derfor ikke av bestemmelsene i dette punkt.

## 6. Leieavgift

Leieavgiften går fram av oppsettet i punkt 2, og er totalt kr 3.170,- pr år + mva. Den forfaller til betaling første gang den 1.10. I de påfølgende år forfaller leie til samme dato følgende dato(er): 1.10. og

gardsdrift

Skannet med CamScanner

Leien reguleres ..... ikke eller ..... årlig eller ..... hvert 5. år etter ..... Statens landbruksforvaltnings årlige reguleringer, publisert i Bedre Gardsdrift, eller ..... konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

#### 7. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren.

#### 8. Eier/brukerskifte

Dersom eieren dør eller selger eiendommen, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme retter og plikter som den tidligere eier.

Ved brukerskifte på leietakers eiendom skal den nye brukeren ha rett til å tre inn i denne avtalen på samme vilkår.

#### 9. Mislighold

Vesentlig misligholdelse av denne avtalens bestemmelser gir partene rett til å kreve leieforholdet hevet. Som vesentlig mislighold regnes f.eks. at leieavgift ikke er betalt 6 mnd etter frist eller at jorda vanhevdtes.

#### 10. Tvist

Tvist eller tvil om denne avtales forståelse avgjøres av en voldgiftsnemnd som består av tre personer. Hver av partene skal oppnemne en representant, og disse to oppnemner den tredje representanten som leder av nemnda. Dersom representantene ikke blir enig om valg av leder, skal lederen oppnemnes av sorenskriveren eller herredsretten. Kostnadene med voldgiften fordeles av nemnda.

Før tvisten bringes inn for voldgift skal den forelegges kommunen som kan forsøke meking.

#### 11. Annet

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtale. Et tredje eksemplar, eventuelt en kopi, oppbevares av kommunen.

Avtalen kan tinglyses. Tinglysingskostnader bæres av leier.

#### 12. Øvrige avtalte forhold

#### 13. Signaturer

Jørgen Fløys den 05.09 2016

eier/utleier

Espen Skarflaten den 05.09 2016

leier

ektefelle/medeier

gardsdrift

Skannet med CamScanner

Vi bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig har undertegnet denne avtale og at samtlige er over 18 år.

Flora den 05.09 2016

Ragnvild  
Navn

ufandelveien 205  
Adresse

7167 Valtersund

Kenneth Fjeldsaune M40m  
Navn

7168 LYSØYSUND  
Adresse

gardsdrift

Skannet med CamScanner



## JORDLEIEAVTALE

1. Avtalens omfang OLA BJERKAN 109/1 (heretter kalt eier) leier til  
LISBETH SOREFLAKNE 116/6 (heretter kalt leier) følgende  
areal på eiendommen \_\_\_\_\_ med gnr. 109 bnr. 1 i  
SELBU kommune.

Arealstørrelse	Utleid	Ikke med i avtalen
Fulldyrka jord	<u>58</u> daa	daa
Overflatedyrka jord	daa	daa
Barskog	daa	daa
Lauvskog	daa	daa
Innmarksbeite	daa	daa
Annet areal	daa	daa
Areal i alt	daa	daa

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendom med gnr. 116 bnr. 6 i  
SELBU kommune.

Annet som avtalen omfatter: \_\_\_\_\_

Det er lagt ved kart der leieavtalens arealer med videre er inntegnet.

### 2. Avtalens varighet

Avtalens varighet er 10 år, og gjelder fra 2019 til 2029

Avtalen er uoppsigelig fra eiers side i leieperioden, men kan heves ved mislighold (se pkt. 6).

Leieren kan si opp avtalen med minst 1 års varsel.

Andre forhold vedrørende oppsigelse og fornyelse av avtalen: \_\_\_\_\_

1

### 3. Arealenes tilstand og bruk

Leieren overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er når leieavtalen trer i kraft. Leiearealet skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig forsvarlig måte.

Leiearealet skal brukes til: FØR AMMEKU

Det er gjort særlig avtale om følgende (for eksempel rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveier, vedlikehold av gjerder og veier, investeringer på leiearealet, drenering, nydyrking, fornying/opprensning av eksisterende grøfter og kanaler):

### 4. Leieavgift

Leieavgiften er kr 200 pr. daa pr. år. Den forfaller til betaling første gang den 0104 2019 og i de påfølgende år til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve leien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller bekostet av leieren.

### 5. Eier/brukerskifte

Dersom eieren dør eller selger eiendommen, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme retter og plikter som den tidligere eier. Ved eierskifte på leierens eiendom skal den nye eieren ha rett til å tre inn i denne avtalen på samme vilkår.

### 6. Mislighold

Vesentlig misligholdelse av denne avtalens bestemmelser gir partene rett til å kreve leieforholdet hevet. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgift ikke er betalt 6 måneder etter frist, bruk av areal til annet formål enn landbruk eller at jorda vanhevides.

### 7. Tvist om avtalen

De tvister som ikke kan avgjøres ved skjønn, avgjøres av de alminnelige domstoler.

### 8. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses. Tinglygingsomkostningene bæres av leier.

### 9. Annet

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtale. Et tredje eksemplar, eventuelt en kopi, sendes til kommunen.

Flaknan den 0104 2019

Flaknan den 0104 2019

Olav Bjerkan  
Eier/utleier

Lisbeth Soreflakne  
Leier


Rachel Kvarnå  
Ektefelle/medeier

2



# HOVEDTALLSRAPPORT

Takstår	Framskrevet år
<b>2021</b>	<b>2024</b>
Bestandsdata sist endret	Lastet ned
11.07.2024	29.09.2024

 Gårds- og bruksnr: 116-6  
SELBU  
Komunenummer: 5032  
Hovednummer: 50320011600060000

 Lisbeth Ingvill Sørflakne  
 Drivvollvegen 9  
7596 Flaknan

Teigoversikt .....	2
Hovedtall for eiendommen .....	3
Areal .....	4
Hogstklassefordeling .....	5
Kubikkmasse .....	6
Tilvekst .....	7
Klima, Bærekraft og Miljø .....	8

NB: Vær sikker på at alle bestand er ajourført i henhold til gjennomførte tiltak, før rapporten brukes til eventuell verdivurdering, budsjettering, eiendomsoverdragelser eller lignende. Er du usikker ta kontakt med [ALLMA-support](#) eller din skogbruksleder.

## Teigoversikt

Teig	Gårdsnr.	Bruksnr.	Navn	Produktivt areal [da]	Totalt areal [da]	Totalt kubikkmasse [m³]
1	116	6		241	335	3 674

## Hovedtall for eiendommen



### AREAL

Totalt areal	<b>336 dekar</b>
Produktivt skogareal	<b>241 dekar</b>
Registrert areal med nøkkelbiotoper	<b>17 dekar</b>



### HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	14.3 dekar	6%	0%
2 Foryngelse og ungskog	68.8 dekar	31%	2%
3 Yngre produksjonsskog	75.4 dekar	34%	35%
4 Eldre produksjonsskog	62.5 dekar	28%	3%
5 Gammel skog	2.9 dekar	1%	0%

\*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet



### KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	<b>3 674 m³</b>
Kubikkmasse på drivbare arealer	<b>3 041 m³</b>
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	<b>13.6 m³/dekar</b>
Eiendommens utnyttelsesgrad	<b>89 %</b>

Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av hkl 5 er eksempler som gir redusert utnyttelse.



### TILVEKST

Årlig volumøkning for skogbestanden.

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	<b>5.3 %</b>
Total tilvekst	<b>162 m³</b>



### Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO<sub>2</sub> tall inkluderer stammen, topp og grener

CO <sub>2</sub> bundet i din skog	<b>8 143 tonn</b>
Årlig opptak av CO <sub>2</sub>	<b>388 tonn</b>

Dette tallet kan du bruke for å vise CO<sub>2</sub> binding det kommende året

## Areal

Totalt areal	<b>335.9 dekar</b>
Produktivt skogareal	<b>241.3 dekar</b>
Registrert areal med nøkkelbiotoper	<b>17 dekar</b>

### PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar	<b>0.76 m³/dekar</b>
Produksjonsevne	<b>170.4 m³</b>

### PRODUKTIVT SKOGAREAL

Bonitet	Prosent	Dekar
Høy bonitet (17 og høyere)	<b>90%</b>	<b>202.0 dekar</b>
Middels bonitet (11 og 14)	<b>10%</b>	<b>21.9 dekar</b>
Lav bonitet (8 og lavere)	<b>0%</b>	<b>0.0 dekar</b>

Totalt	<b>223.9 dekar</b>
Produktivt skogareal ikke i bruk	<b>17.4 dekar</b>

Produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.

Totalt	<b>241.3 dekar</b>
--------	--------------------

### UPRODUKTIVT SKOGAREAL

Type	Dekar
Totalt	<b>0.0 dekar</b>

## HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	14.3 dekar	6%	0%
2 Foryngelse og ungskog	68.8 dekar	31%	2%
3 Yngre produksjonsskog	75.4 dekar	34%	35%
4 Eldre produksjonsskog	62.5 dekar	28%	3%
5 Gammel skog	2.9 dekar	1%	0%

\*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet

### PRODUKTIVT SKOGAREAL

#### FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum daa	%
	1	2	3	4	5		
29						0	0%
26						0	0%
23	5		13			19	8%
20	9	30	35	48	2	123	55%
17		19	27	15		60	27%
14		21				21	9%
11					1	1	0%
8						0	0%
6						0	0%
%	6%	31%	34%	28%	1%		
<b>Sum daa</b>	<b>14</b>	<b>69</b>	<b>75</b>	<b>63</b>	<b>3</b>	<b>224</b>	

## Kubikkmasse

Total kubikkmasse	3 674 m <sup>3</sup>
Kubikkmasse på drivbare arealer	3 041 m <sup>3</sup>
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	13.58 m <sup>3</sup> /dekar

### PRODUKTIVT SKOGAREAL

#### FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m <sup>3</sup>	%
Gran	2 208	633		2 841	77%
Furu	35			35	1%
Lauv	798			798	22%
%	83%	17%	0%		
<b>Sum m<sup>3</sup></b>	<b>3 041</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>3 674</b>	

### KUBIKKMASSE

#### FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m <sup>3</sup>	%
	1	2	3	4	5		
29						0	0%
26						0	0%
23			185			185	6%
20			707	1 396	110	2 213	73%
17			208	411		619	20%
14						0	0%
11					24	24	1%
8						0	0%
6						0	0%
%	0%	0%	36%	59%	4%		
<b>Sum m<sup>3</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 100</b>	<b>1 807</b>	<b>134</b>	<b>3 041</b>	

## Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	5.3 %
Total tilvekst	162 m <sup>3</sup>

Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0.72 m <sup>3</sup> /dekar
Tilvekst hogstklasse 2	10 m <sup>3</sup>
Tilvekst hogstklasse 3 – 5	152 m <sup>3</sup>

3	Yngre produksjonsskog	7.7 %
4	Eldre produksjonsskog	3.5 %
5	Gammel skog	2.2 %

### TILVEKST

#### FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m <sup>3</sup>	%
	1	2	3	4	5		
29						0	0%
26						0	0%
23			16			16	10%
20		7	48	50	3	108	67%
17		3	21	14		38	23%
14						0	0%
11						0	0%
8						0	0%
6						0	0%
%	0%	6%	52%	40%	2%		
Sum m <sup>3</sup>	0	10	85	64	3	162	

### TILVEKST I PROSENT

#### TILVEKST FORDELT PÅ TRESLAG

Gran	129.7 m <sup>3</sup>	80.1%
Furu	3.2 m <sup>3</sup>	2.0%
Lauv	31.4 m <sup>3</sup>	19.4%
Sum	162 m <sup>3</sup>	

## Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO<sub>2</sub> tall inkluderer stammen, topp og grener

CO <sub>2</sub> bundet i din skog	8 143 tonn
Årlig opptak av CO <sub>2</sub>	388 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO<sub>2</sub> binding det kommende året</i>	
Langsiktig potensial for opptak av CO <sub>2</sub> pr år	551 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO<sub>2</sub> binding for flere år fram i tid</i>	
Prosent areal med nøkkelbiotoper	7 %
Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)	96
<i>Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)</i>	
<i>Over 2% hkl 1 gir fratrekk</i>	
<i>Over 10% hkl 5 gir fratrekk, fordi produksjonsevnen ikke blir utnyttet.</i>	



AVTALE  
OM  
LEIE AV FALLRETTIGHETER  
TILKNYTTET  
USMA KRAFT AS



Doknr.: 206857 Tinglyst: 24.02.2023  
STATENS KARTVERK

Ellen Hestenes Meril  
Advokat

Rett kopi / True copy certified

*Ellen H.*

Denne avtale om bruksrett og utnyttelse av fallrettigheter i Usma og Gardåa mellom inntakene på kote 504 og kote 503 og kraftstasjonen på kote 215 («Avtalen») er datert ... og inngått mellom følgende parter:

1. Thomas Angells Stiftelser, org.nr. 938 662 843
2. Hilde S. Schönberg, pnr. 290665 [REDACTED]
3. Eli S. Granviken, pnr. 080354 [REDACTED]
4. Selbu kommune, org.nr. 971 197 609
5. Ola Bjerkan, pnr. 300194 [REDACTED]
6. Lisbeth Ingvild Sørflakne, pnr. 160677 [REDACTED]
7. Ingjerd Tuset, pnr. 080877 [REDACTED]
8. Ingeborg Flakne, pnr. 080670 [REDACTED]

(i fellesskap benevnt som «Falleierne»)

og

8. Usma Kraft AS org. nr. 995 839 865 («Kraftselskapet»)

Falleierne og Kraftselskapet benevnes i fellesskap som «Partene».

## 1 BAKGRUNN

Kraftselskapet og Falleierne inngikk den 24. november 2011 avtale om bruksrett for utbygging og drift av Usma Kraftverk AS i Usma og Gardåa i Selbu kommune («Opprinnelig Fallrettighetsavtale»). I henhold til Opprinnelig Fallrettighetsavtale skal Kraftverket utnytte fallet mellom inntakene og kraftstasjonen en strekning på ca. 5.500 meter. Strekningen er tegnet inn på vedlagte kart, jf. Bilag I.

*Ellen H.*  
Ellen Hestenes Meril  
Advokat

Rett kopi / True copy certified

Kraftselskapet er gitt rett til å bygge ut fall og kraftverk på de vilkår som går fram av Opprinnelig Fallrettighetsavtale.

Partene er enige om å erstatte Opprinnelig Fallrettighetsavtale med denne Avtalen, slik at Avtalen trer i kraft på det tidspunkt Avtalen er signert av Partene.

## 2 AVTALENS GJENSTAND: RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Rett til å utnytte fallrettigheter

Falleierne gir Kraftselskapet rett til utnyttelse av fallet i Usma og Gardåa mellom inntakene på kote 504 (Gardåa) og kote 503 (Usma) og kraftstasjonen på kote 215, samt til bygging og drift av kraftverk med de virkninger det vil ha for Falleiernes rettigheter.

### 2.2 Rett til bygging og drift av kraftverket, grunn til kraftverksstasjon med mer

Kraftselskapets rett omfatter alle nødvendige rettigheter til bygging, drift, vedlikehold og rehabilitering av kraftverk, veier og linjer, herunder arealer for inntak, dam, vannvei, kraftstasjon og linjer, uttak av stedlige masser, areal for deponering av masser, fri rett til bruk av eksisterende veier og grunn til etablering av nye veier. Retten omfatter også rett til oppdemning i forbindelse med inntak samt rett til å lede vannet ut av sitt leie i rør, tunnel eller liknende, med de følger dette har for vassdraget.

Rettighetene som beskrevet i punkt 2.1 og 2.2 omtales i det følgende som "Fallrettighetene".

Kraftselskapet blir eier av kraftverket med tilhørende anlegg og grunn. Oversikt over medgått grunn og eiendomsforhold til anleggs-steder fremgår av Bilag 2.

Medgått grunn fradeles og overskjøtes til Kraftselskapet. Utgifter i den forbindelsen (kartforretning, tinglysingskostnader m.v.) betales av Kraftselskapet. Grunn som overdras til Kraftselskapet erstattes etter særskilt avtale mellom Kraftselskapet og berørte grunneiere og utbetales mot heftelsesfritt skjøte så snart målebrev foreligger.

Ellen Hestenes Merli  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified  
Ellen H. M.

### 2.3 Prosjektering og offentlige tillatelser

Kraftselskapet forplikter seg til å gjennomføre og forskuttere planlegging og prosjektering av kraftverk og til å utarbeide de planer og søknader til offentlige myndigheter som er nødvendige for gjennomføringen av prosjektet. Kraftselskapet forplikter seg til rask fremdrift innenfor hva som til enhver tid er forsvarlig.

Falleierne er forpliktet til å medvirke i den utstrekning det er nødvendig.

## 3 LEIETID

### 3.1 Avtalens varighet

Avtalen har en varighet på 40 år fra den dato kraftverket ble satt i drift.

### 3.2 Forlengelse

Senest ett år før Avtalens utløp kan Kraftselskapet kreve denne Avtalen forlenget, på samme vilkår, for en ny periode på 40 år. Vederlaget etter Avtalen skal likevel kunne reforhandles.

Dersom partene ikke kommer til enighet om vederlagets størrelse, fastsettes vederlaget ved skjønn etter skjønnsloven (lov L juni 1917 nr 1) som påstevnes av Kraftselskapet.

Tilsvarende regler om forlengelse gjelder ved utløpet av hver ny leieperiode.

## 4 BYGGING OG DRIFT

Kraftselskapet gjennomfører og bekoster bygging og drift av kraftverket med alle nødvendige anlegg og installasjoner.

Falleierne gir Kraftselskapet rett til å foreta nødvendige undersøkelser før bygging.

Kraftselskapet har ansvar for opprydding og utbedring av skader som følge av slike undersøkelser og for øvrig i forbindelse med det arbeid man vil forestå i tilknytning til vassdraget.

Ellen H. M.  
Ellen Hestenes Merli  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified

## 5 BEREGNING AV VEDERLAG OG FALLEIE

### 5.1. Årlig falleie

Som vederlag for Fallrettighetene skal Kraftselskapet fra kraftverket settes i drift betale en årlig leie tilsvarende 2 øre pr produsert kWh i Usma kraftverk.

Beregnet årlig falleie skal utbetales etterskuddsvis til Falleiernes bankkonto senest 1. februar hvert år.

Vederlaget etter første avsnitt justeres årlig i henhold til endringen i konsumprisindeksen - basisindeks desember 2009.

Hver av Partene bærer selv risikoen for bortfall eller reduksjon i mengden produsert elektrisk kraft som følge av naturskader, krigs- og krisesituasjoner, beslutninger fra offentlige myndigheter, endrede rettslige rammebetingelser og andre uforutsette forhold.

Partene er selv ansvarlig for alle skatter og avgifter mv som påløper for den enkelte part i forbindelse med gjennomføringen av Avtalen.

### 5.2. Overskuddsdeling

Dersom Kraftselskapet i et kalenderår oppnår en gjennomsnittlig årlig salgspris pr. produsert kWh på minst 47,6 øre, («Terskelkraftpris») og brutto kraftproduksjonsinntekter for Kraftselskapet innenfor et kalenderår overstiger inntektene for normalproduksjonen (P50) ved brutto kraftpris tilsvarende minst Terskelkraftprisen, skal Falleierne motta bonusfallrettleie på 50% av inntekter som oppnås utover Terskelkraftpris x normalproduksjon (P50).

Merinntektene beregnes på følgende måte: faktisk oppnådde inntekter minus Terskelkraftprisen x normalproduksjonen (P50). Terskelkraftpris skal indeksreguleres årlig basert på konsumprisindeksen. Basis for indeksregulering er konsumprisindeksen pr. 31.12.2020, og reguleres første gang 1. januar 2022 med grunnlag i konsumprisindeksen pr. 31.12.2021. Normalproduksjonen defineres som vedtatt P50-produksjon av Kraftselskapet på 30,5 GWh.

Ellen Hestenes Meril  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified

Falleierne skal innen 45 dager etter årsslutt motta en revisorbekreftet oversikt over Kraftselskapets brutto kraftproduksjonsinntekter for foregående kalenderår, i tillegg til gjennomsnittlig salgspris pr. produsert kWh.

### 5.3. Vederlag for skade, ulempe og for erverv av andre rettigheter enn fallrettigheter

Dersom det etter oppstart av drift som følge av utbyggingen oppstår skade eller ulempe for en eller flere av Falleierne som ikke er hensyntatt i beregningen av vederlag som nevnt i denne Avtalen, skal vederlag for slik skade og ulempe avtales særskilt mellom Kraftselskapet og den/de Falleierne dette gjelder.

### 5.4. Samlet vederlag

Falleiernes vederlag fastlagt etter bestemmelsene i dette punkt utgjør den samlede godtgjørelse for 100 % av Fallrettighetene og eventuelle andre rettigheter som omfattes av Avtalen.

Beløpets fordeling mellom Falleierne, eiendommer omfattet av Avtalen og forholdsmessig andel av fallrettighetene fremgår på av Bilag 3 til Avtalen, og Kraftselskapet kan med befriende virkning utbetale leievederlag i henhold til denne fordelingen inntil Kraftselskapet blir informert om endring godkjent av de parter som endringen berører.

Dersom det viser seg at andre fysiske eller juridiske personer enn de som er gjort til part i Avtalen eier hele eller deler av Fallrettighetene, skal vederlaget etter Avtale nedjusteres basert på vedkommendes eierandel. Eventuelt for høyt betalt vederlag kan kreves tilbakebetalt.

## 6. YTTERLIGERE UTBYGGING, NYINVESTINGER MV

Kraftselskapet vil, dersom dette anses nødvendig eller forretningsmessig lønnsomt, løpende vurdere ytterligere utbygging og/eller rehabilitering av/nyinvesteringer i kraftverket.

Kraftselskapet skal etter Avtalen ha adgang til å foreta slik utbygging, nyinvestering mv som Kraftselskapet finner hensiktsmessig. Dersom slik utbygging medfører avståelse av grunn og rettigheter i større omfang enn det som tidligere er avstått, eller økt skade eller ulempe på Falleiernes eiendom, skal dette erstattes særskilt.

Ellen Hestenes Meril  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified



Dersom partene ikke kommer til enighet om erstatningens størrelse, fastsettes erstatning ved skjønn etter skjønnsloven (lov L juni 1917 nr. 1) som påstevnes av Kraftselskapet.

## 7. OVERDRAGELSE

Falleierne har rett til å overdra Avtalen sammen med Fallrettighetene til andre.

Kraftselskapet har rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til andre selskaper der Kraftselskapet direkte eller indirekte har eierandeler. Slik overdragelse kan skje uten forutgående samtykke fra Falleierne. Tilsvarende gjelder i forbindelse med intern omorganisering hos Kraftselskapet, endring av selskapsform, overføring til selskap eid av Kraftselskapets eiere og lignende.

Overdragelse av Kraftselskapets rettigheter og plikter etter Avtalen til andre aktører enn de som er nevnt i andre avsnitt forutsetter Falleiernes samtykke. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for dette.

## 8. AVSLUTNING/VIDEREFØRING AV AVTALEFORHOLDET

### 8.1. Falleiernes rett til å øke sin eierandel i Kraftselskapet

Ved Avtalens utløp, jf. punkt 3 "Leietid", har Falleierne rett til å øke sin andel av aksjene i Kraftselskapet inntil 49 %. Dette gjennomføres ved at øvrige aksjonærer avstår aksjer til en pris tilsvarende 50 % av markedsverdien av Kraftselskapet på transaksjonstidspunktet. Markedsverdien fastsettes ved avtale eller av en takstnemnd bestående av tre personer - en fra hver av Partene og en uavhengig oppmann.

Krav om overtakelse av aksjer må være fremsatt senest ett år før utløp av leietiden etter pkt 3.1.

#### 8.1 b)

Ved en eventuell fremtidig overdragelse av aksjene fra eksisterende aksjonærer i Kraftselskapet på tidspunktet for signering av Avtalen, er Partene enige om å stryke følgende tekst inntatt i Avtalens punkt 8.1:

Ellen Hestenes Merli  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified

*«Ved avtalens utløp, jf. «Leietid», har Falleierne rett til å øke sin andel av aksjene i Kraftselskapet inntil 49 %. Dette gjennomføres ved at øvrige aksjonærer avstår aksjer til en pris tilsvarende 50 % av markedsverdien av Kraftselskapet på transaksjonstidspunktet. Markedsverdien fastsettes ved avtale eller ved takstnemnd bestående av tre personer – en fra hver av Partene og en uavhengig oppmann.*

*Krav om overtakelse av aksjer må være fremsatt senest ett år før utløp av leietiden etter punkt 3.1.»*

og erstatte den med følgende tekst:

*«Etter Opprinnelig Fallrettighetsavtale hadde Falleierne en rett til å øke sin andel av aksjene i Kraftselskapet inntil 49 % ved denne avtalens utløp, jf. punkt 3 "Leietid". Partene har blitt enige om at denne retten ikke skal videreføres. Bakgrunnen er [blant annet] at samtidig med inngåelse av denne Avtalen er eksisterende aksjonærer i ferd med å selge sine aksjer i selskapet til en ny eier. Som kompensasjon for å frasi seg denne retten skal Falleierne i forbindelse med salget av aksjene, motta et samlet engangsbeløp tilsvarende 7,15 % av kjøpesummen med fradrag for transaksjonskostnader og netto gjeld i Kraftselskapet på tidspunkt for gjennomføringen av transaksjonen («Kompensasjonen») fra de selgende aksjonærene. Uavhengig av ovenfor nevnte beregning av Kompensasjonen skal Falleierne ved et salg av Kraftselskapet være garantert en Kompensasjon på minimum NOK 2.500.000.*

*Kompensasjonen skal fordeles mellom Falleierne basert på den enkelte falleiers forholdsmessige/prosentvise fallrettighet.»*

### 8.2. Kraftselskapets plikt til å fjerne kraftanlegget

*Dersom Avtalen ikke forlenges, skal Kraftselskapet være forpliktet til, for egen regning og risiko, å fjerne anlegget og tilbakeføre opprinnelig miljø i størst mulig grad.*

Ellen Hestenes Merli  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified

**9. TINGLYSING, PANTSETTELSE**

Avtalen skal tinglyses på Falleiernes eiendom eller på annen hensiktsmessig måte, og Falleierne plikter å yte nødvendig bistand til dette. Kraftselskapet dekker omkostningene ved tinglysingen.

Kraftselskapet har rett til å pantsette sine rettigheter etter Avtalen, uten forutgående samtykke fra Falleierne.

**10. MISLIGHOLD**

Ved mislighold av Avtalen gjelder norsk retts alminnelige bestemmelser.

**11. TVISTER**

Eventuelle tvister mellom Partene knyttet til spørsmål om Avtalens gyldighet, innhold, hvordan denne skal forstås/gjennomføres mv løses ved de alminnelige domstoler.

Partene vedtar Sør-Trøndelag tingrett som verneeting.

\*\*\*

Avtalen er utstedt i 9 - ni - eksemplarer, hvor Partene har mottatt hvert sitt.

*Ellen Hestenes Merli*  
Ellen Hestenes Merli  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified

(Signeringsside følger)

USMA KRAFT AS

*Hakon Welde*  
Navn: HAKON WELDE

HILDE S. SCHØNBERG

*Hilde S. Schönberg*  
Navn: HILDE S. SCHØNBERG  
p.nr.: 290665

OLA BJERKAN

*Ola Bjerkam*  
Navn: OLA BJERKAN  
3001 94

INGJERD TUSET

*Ingerd Tuset*  
Navn: INGJERD TUSET  
080877

ELI S. GRANVIKEN

*Eli S. Granviken*  
Navn: ELI S. GRANVIKEN  
p.nr.: 080354

THOMAS ANGELLS STIFTELSE

*Ingrid F. Svendsen*  
Navn: INGRID FINBOE SVENDSEN

SELBU KOMMUNE

*Ole Morten Balstad*  
Navn: OLE MORTEN BALSTAD  
ORDFØRER

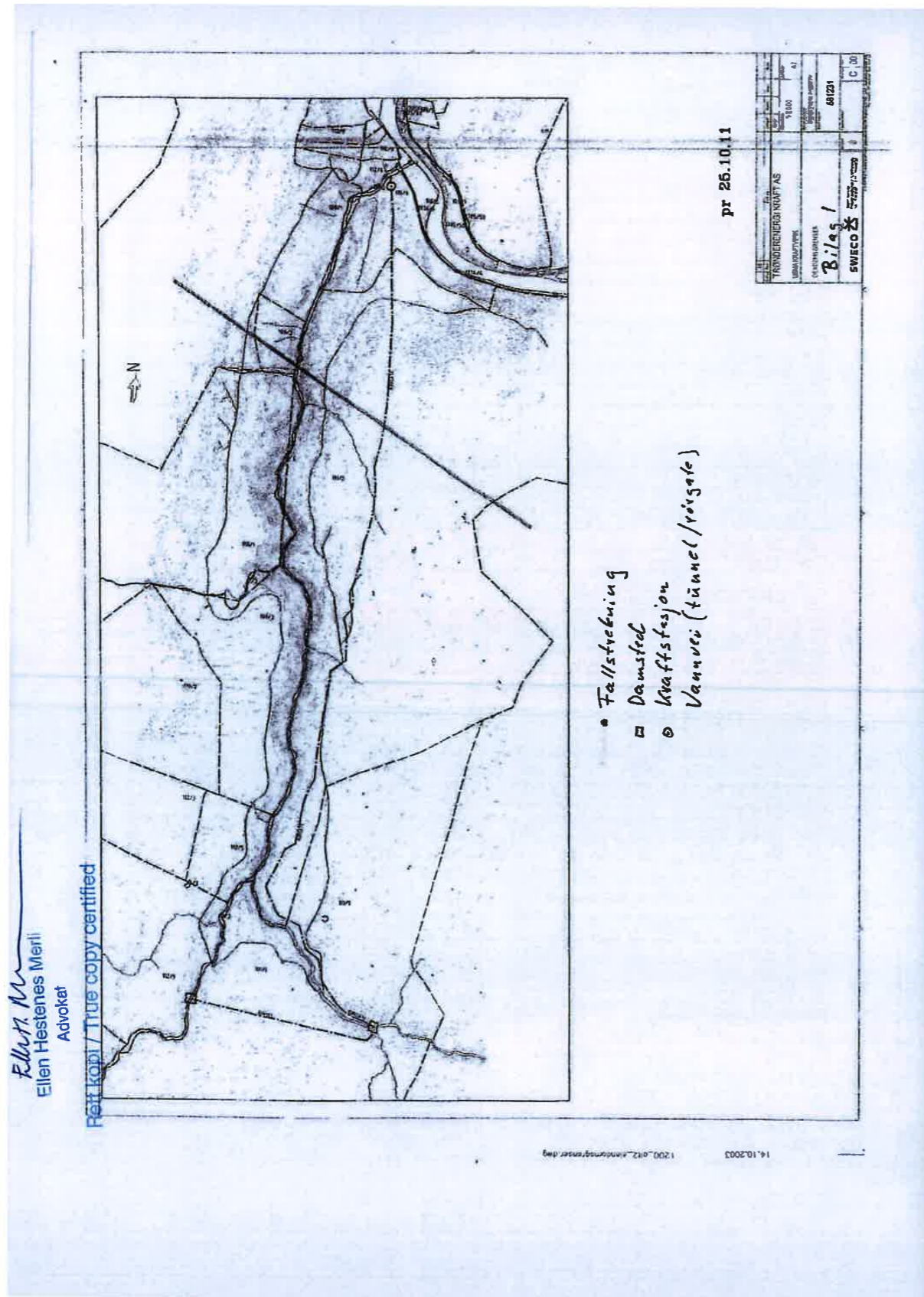
LISBETH INGILD SØRFLAKNE

*Lisbeth Ingild Sørflakne*  
Navn: LISBETH INGILD SØRFLAKNE  
160677

INGEBORG FLAKNE

*Ingeborg Flakne*  
Navn: INGEBORG FLAKNE  
P.nr.: 080670

*Ellen Hestenes Merli*  
Ellen Hestenes Merli  
Advokat  
Rett kopi / True copy certified



Ellen M.  
Ellen Hestenes Merli  
Advokat

Rettkopi / True copy certified

14.10.2003 1200\_012\_kontrollensertifisering

Bilag 2

USMA KRAFTVERK - OVERSIKT OVER ANLEGGSTEDET OG AREALBEHOV.

Arealbehov med tunnel:			
Anleggsted	Eiendom gnr/bnr	Arealbehov i byggetid	Arealbehov permanent
Inntaksdam Gardåa	112/1	200 m2	200 m2
Inntaksdam Gardåa	111/1	200 m2	200 m2
Damsted Gardåa	111/1	600 m2	100 m2 + 1200 m2
Vei til inntak Gardåa	111/1	2400 m2	1500 m2
Tunnelpåhugg Usma	111/1	1000 m2	100 m2
Inntaksdam Usma	111/1	500 m2	500 m2
Damsted Usma	111/1	1500 m2	200 m2 + 14050 m2
Vei til inntak Usma	111/1	3600 m2	2300 m2
Rørgate	111/1	15840 m2	8800 m2
Rørgate	111/2	73440 m2	40800 m2
Rørgate	116/6	8640 m2	4800 m2
Lagerplass rør	111/1	1000 m2	0
Lagerplass rør	111/2	1000 m2	0
Massedeponi	111/1	10000 m2	5000 m2
Kraftstasjon med utløpskanal	116/6	2000 m2	2000 m2
Åtkomsvei kraftstasjon	116/6	1200 m2	480 m2
Riggområde v/Kraftstasjon	116/6	5000 m2	0

Arealbehov med boret tunnel:			
Anleggsted	Eiendom gnr/bnr	Arealbehov i byggetid	Arealbehov permanent
Inntaksdam Gardåa	112/1	200 m2	200 m2
Inntaksdam Gardåa	111/1	200 m2	200 m2
Damsted Gardåa	111/1	600 m2	100 m2 + 620 m2
Vei til inntak Gardåa	111/1	3600 m2	2400 m2
Anleggsvei til Boregrop, Kløftvollen	111/1	1600 m2	0
Boregrop ved Kløftvollen	111/1	1000 m2	0
Tunnelpåhugg Usma	111/1	700 m2	100 m2
Inntaksdam Usma	111/1	500 m2	500 m2
Damsted Usma	111/1	1500 m2	200 m2 + 14050 m2
Vei til inntak Usma	111/1	3600 m2	2300 m2
Rørgate	111/1	15840 m2	8800 m2
Rørgate	111/2	73440 m2	40800 m2
Rørgate	116/6	8640 m2	4800 m2
Lagerplass rør	111/1	1000 m2	0
Lagerplass rør	111/2	1000 m2	0
Massedeponi	111/1	2000 m2	0
Kraftstasjon med utløpskanal	116/6	2000 m2	2000 m2
Åtkomsvei kraftstasjon	116/6	1200 m2	480 m2
Riggområde v/Kraftstasjon	116/6	5000 m2	0

Ellen M.  
Ellen Hestenes Merli  
Advokat

Rettkopi / True copy

rst

## Bilag 3

Navn	Eiendom i Selbu kommune (5032)	Andel av fallrettigheter under Avtalen
Thomas Angells Stiftelser	GNR. 110/BNR. 1	67,94 %
Hilde S. Schönberg & Eli S. Granviken	GNR. 111/BNR. 1	13,35 %
Selbu kommune	GNR. 112/BNR. 5	5,74%
Ola Bjerkan	GNR. 109/BNR. 1	5,09 %
Lisbeth I. Sørflakne	GNR. 116/BNR. 6	4,72 %
Ingjerd Tuset	GNR. 112/BNR. 1	2,06 %
Ingeborg Flakne	GNR. 112/BNR. 8	1,10 %

Ellen Hestenes Mørst  
Advokat

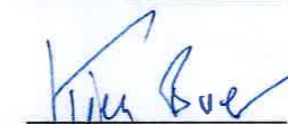

Rett kopi / True copy certified

Ellen Mørst

## SAMTYKKEERKLÆRING

Thomas Angells Stiftelser, org. nr. 938 662 843, samtykker med dette til at avtale om leie av fallrettigheter tilknyttet Usma Kraft AS tinglyses på eiendommen gnr. 110 bnr. 1 i Selbu kommune. Nevnte avtale er vedlagt som Vedlegg 1.

For Thomas Angells Stiftelser

Sted/dato: Trondheim, 19.01.23  
Styrets leder  
Kjell Buer  
Styremedlem  
Lars Bjarne Tvete  
Styremedlem  
Jens Nicolai Jenssen

Rett kopi bekreftes:

# Nabolagsprofil

Drivvollvegen 9

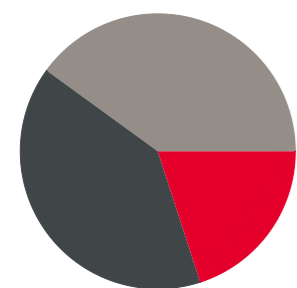
## Offentlig transport

Flaknan	5 min
Linje 430, 535	3.1 km
Trondheim Værnes	58 min

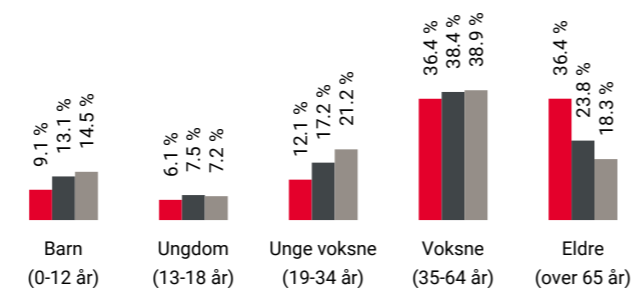
## Skoler

Bell skole (1-7 kl.)	25 min
217 elever, 17 klasser	26.7 km
Selbustrand skole (1-7 kl.)	39 min
52 elever, 5 klasser	39.9 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min
144 elever, 12 klasser	26.6 km
Selbu videregående skole	26 min
150 elever	27 km
Ole Vig videregående skole	1 t 4 min
82 klasser	66.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flora	67	64
Kommune: Selbu	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

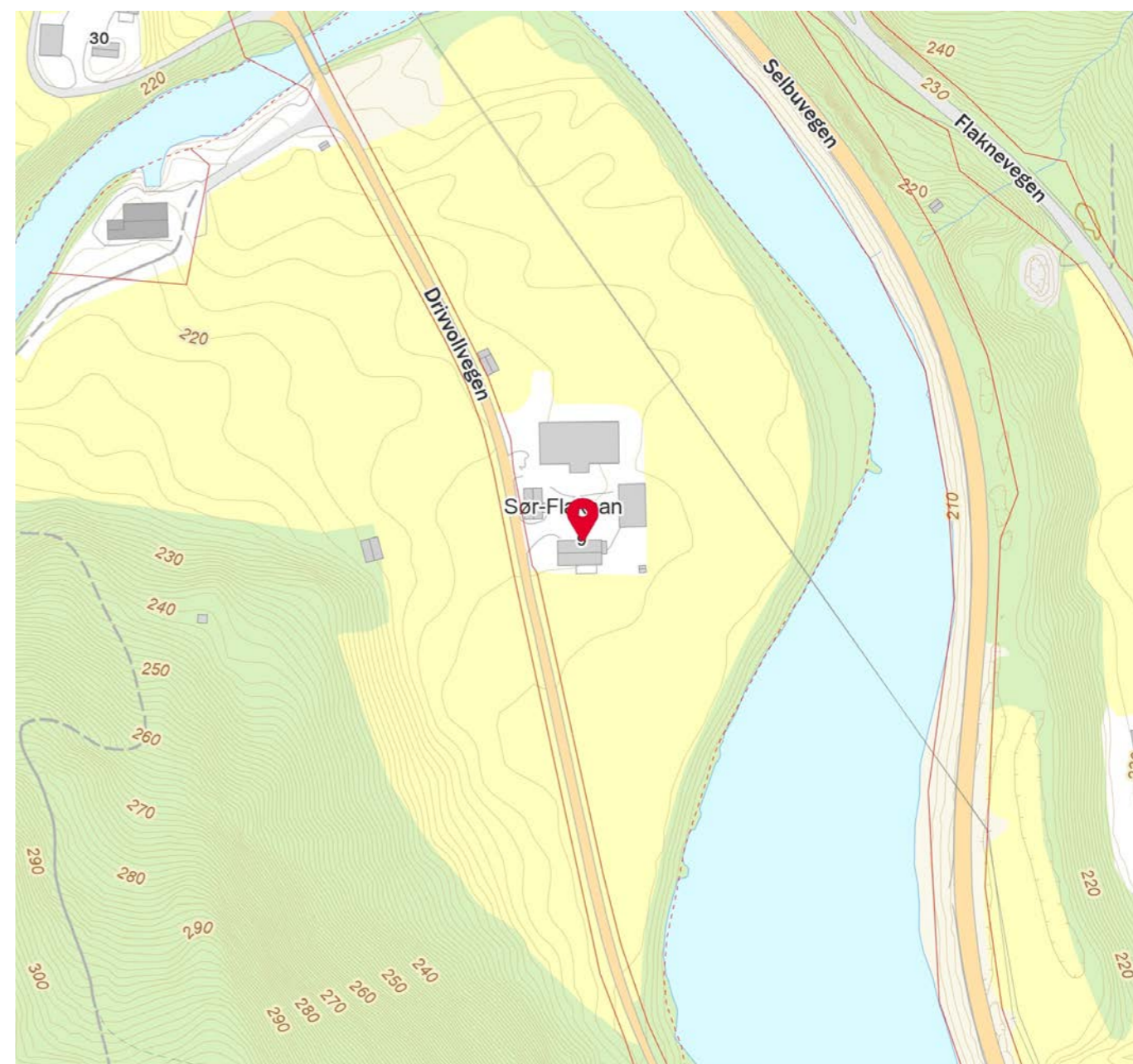
Øverbygda barnehage (1-5 år)	21 min
21 barn	19.5 km
Tydal kommunale barnehage (1-5 år)	25 min
27 barn	25.3 km
Kvellohaugen barnehage (1-5 år)	25 min
102 barn	26.4 km

## Dagligvare

Kiwi Selbu	23 min
Coop Extra Selbu	24 min
Post i butikk	26.1 km

## Sport

Spongmyra idrettsanlegg	15 min
Fotball, friidrett	13.7 km
Granlund grasbane	21 min
Fotball	19.5 km





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 eiendoms-  
megling § 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uopfordret 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Drivvollvegen 9  
7596 FLAKNAN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal  
**Saksbehandler:** Henrik Valstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 957 34 860  
**E-post:** henrik.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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