

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 Stjørdal. 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 m²
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

BPA: i 445 m²

BPA totalt: 445 m²

TBA: 30 m²

Drivvollvegen 9

Bruksareal forbehold på etasje

Kjeller

BPA: i 129 m² Gang, kjøleskute, 2 soverom, vaskjekjøle, toalettrom og bod.

1. etasje

BPA: i 117 m² Entré, gang, stue, kjøkken, kontor, 3 soverom, bad og bod.

TBA forbehold på etasje

1. etasje

26 m² Veranda

Drivvollvegen 11

Bruksareal forbehold på etasje

Kjeller

BPA: i 28 m² Bod og lagringsplass.

1. etasje

BPA: i 66 m² Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

2. etasje

BPA: i 65 m² Gang og 3 soverom.

3. etasje

BPA: i 18 m² Utmedel loft.

TBA forbehold på etasje

1. etasje

4 m² Balkong (ingangspart)

Takstmannens kommentar til arealopmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 9940: 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 9940 :2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggers Boligandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtstørrelse

335 700 m²

Tomtebeskrivelse

I følge gårdskart fra NIBU er eiendommen på 335,7 dekar hvorav 56,1 dekar fulldyrka jord, 265,4 dekar produktiv skog, 0,2 dekar annet markslag og 0,6 dekar bebyggelstun areal.

Beliggenhet

Landing beliggende i Flora i Sebu kommune sett ved elven Lea, ca. 22 km. sørøst fra Sebu sentrum og ca. 22 km. vest for Ås Tjeld.

Adkomst

I Flora ta av RV705 skiltet Drivoll. 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 landbruksbeholdninger.

Barnesage/Skole/Pitid

Overbygda barnesage. Barne- og ungdomsskole samt videregående skole i Sebu sentrum.

Skolekrets

Sebu skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Daglig skolebuss til og fra Sebu. I tillegg kjører rute 430 fra ÅTB.

Bygningsaktydning

Wk02 i Høbe

Type takst

Tilstandsrapport

Byggenale

Drivvollvegen 9. Byggesår 1970.

Eiebolig på to etasjer over kjeller. Gummur og bærende konstruksjoner av mur og betong.

Etasje skiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledding. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass i hovedsak fra byggesår. Yttertak i salbalkform utvendig takket med profilerte stålpåler.

Drivvollvegen 11. Byggesår ca. 1879.

Eiebolig på to etasjer og loft over kjeller. Gummur og bærende konstruksjoner av mur og betong.

Etasje skiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i rekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledding. Vinduer med karmen av tre og 2-lags glass. Yttertak i salbalkform utvendig takket med profilerte stålpåler.

Innhold

Drivvollvegen 9:

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

Kjeller: Gang, kjøleskute, 2 soverom, vaskjekjøle, toalettrom og bod.

Drivvollvegen 11:

1 etg. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

2 etg. Gang og 3 soverom.

Kjeller: Bod og lagringsplass.

Loft: Utmedel

Standard

DRIVOLLVEGEN 9:

1.ETG:

Entré: Malt helte gulv. Vegger av malt panel.

Himling av tak-ess.

Gang: helte gulv og gulv belagt med laminat.

Vegger av panel og malte slette fliser. Malt slett

himling. Skyvedørsarbeide

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

Kjøkken: Foliete skap med profilerte fronter.

Laminert benkeplate med overliggende utsagsvesk

i keramikk og et-press armatur. Integriert oppvaskemaskin, nesseriset stekepåle, stekerin og vegghengt ventilator.

Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Himling av lakket trepanel. Vegghengt servantskap

med dobbel overliggende servant med et-press blandebatteri. Vegghengt toalett med skjult systeme.

Dusjkabinett med integriert blandebatteri og garnityr.

Mekanism antrekk.

Soverom: Malt helte gulv. Vegger av malt

MDF-panel. Himling av tak-ess.

Kontor: Malt helte gulv. Vegger av malt MDF-panel.

Himling av tak-ess.

Soverom(hoved): Malt helte gulv. Vegger av malt

MDF-panel. Himling av tak-ess.

Skyvedørsarbeide.

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, eller er rommere innredet.

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

Vegghengt servantskap med overliggende servent og ettegrøps armatur. Vegghengt badett med slukt sistene. Vegghengt panelovn.

Entre: Gulv belagt med laminat. Vegger av

MDF-plater og pusset mur. Himling av MDF-panel.

Vaskjølepeler: Rom med overflater i pusset og malt betong og malt sett himling. Vegghengt utsagnsask i rustfritt stål og et-grøps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og vasketrommel.

Kjøleskue: Oppføret gulv belagt med parkett.

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

Soveom: Gulv med varme belagt med laminat.

Vegger av malte sette later og pusset betong.

MDF-panel himling. Panelovn på vegg.

Soveom: Gulv med varme belagt med parkett.

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

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Takstrømmens faglige vurdering.
Bylgen fremstår i normalt godt stand og uten noen vesentlige avvik utover normal brukstilstand. Det er ikke registrert noen bygningmessige strukstiltak utover normal vedlikehold. Forring vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningseleer i rapporten.

Kjøleskue

Eierdommen er gjennomgått av en bygningsteknisk og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppaven. Nærløfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår fremstår med

elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert

punkterte glass men det er tåpvis varslelig å påvise.

Med tanke på alder er risikoen for dette åwende i

tiden som kommer. Løpende tilserssjoner anbefales.

TG2 er gjort nye alder slitasje på vinduer, vedlikehold/utbifling av vinduer må påregnes i

tiden som kommer.

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Trepp: Det bemerkes manglende håndøper på vegg

samt åpninger mellom trinn overstiger 10 cm.

Treppen oppfyller derfor ikke krav til sikker bruk.

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Kjøleskue med opplegg

Kjøleskue

Bal- Totalvurðing av overflater. Det registreres motfall fra begge sider til dørstrelse og evt lekkasjerom til ikke renne i sikk, det er derfor vesentlig fare for vannskade i tilstøtende rom skule det oppstå vannlekkasje. Utbedring av fall på gulv må påregnes. Kostnadsestimert: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

Toalettrom. Rommet har veggengt toalett med skjult sistene og det er ikke påvist tilstrekkelig lekkasjesikring av sistene. TC 3 er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tiluft og avtrekk. Tiltak må påregnes. Kostnadsestimert: Tiltak under 10.000

2.ETG

KJELLER

DRIVVOLLVEGEN 11:

2.ETG:

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

Gang. Gulv belagt med belegg. Vegg og himling av trepanel.

Soverom. Gulv belagt med laminat. Vegger av male slette felter. Himling av malt takess.

Stue. Gulv belagt med belegg. Vegger av tiner panel. Himling av takess. Pipe og lukket kjøkken.

Kjøkken. Gulv belagt med belegg. Vegger av malt trepanel. Himling av takess.

Folkete sleng med helte profilerte fronter. Laminert benkeplate med renekeret utslagsrask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Kjøkkenbord på vegg over utslagsrask og stekovn. Vegghengt kjøkkenventilator med ulikast gjennom yttervegg. Frittstående hvitevare. Vannør av kobber og avløpsør av plast.

Bal. Gulv og veggflater av belegg. Takess i himling. Dusjkabinett med integrert bløndeblaster og garnityr.

Vegghengt servant med etgryps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig avtrekk.

Toalettrom. Gulv belagt med belegg. Vegger av trepanel. Takess i himling. Gulvstående toalett.

Vegghengt servant med etgryps armatur. Vannør av kobber, syntige avløpsør av plast.

2.ETG

Gang. Mølte gulvflater av helte. Vegger og himling av trepanel.

Soverom(ekte). Mølte gulvflater av helte. Vegger og himling av trepanel. Garderobeskap på ett av soverommene.

2.ETG

KJELLER

Budlagingsplass. Gulv og vegger av betong. Etasjen er ikke innredet.

LOFT:

Uinnredet

2.ETG

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

2.ETG

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

2.ETG

Forhold som har fått TC2: Drenering. Ved visuell inspeksjon er ingen tegn på noe uventet fuktshing. Slikevis sett kalkutslag avdekket nedestøp på vegger i kjeller og det er ut fra observasjoner konstatert at drenering/betregjikk har

begrenset effekt. Tobis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktspere under støpt gulv på etableringsstidspunktet. Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

2.ETG

Rom under terreng. Det ble avdekket symptomer på sikk i drenering/fuktshing. Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging i kjølepule og grunnmur, og etasjen mangler ventilering. Ved bruk av godkjent fuktmålingsinstrument og piggmåling er det registrert forhøyede fuktverdier i himling. Tiltak er påregnelg. På bakgrunn av alder på drenering, fuktshing og påviste forhold settes TC 2.

2.ETG

Yttervegger / fasader. Ved visuell kontroll, kombinert med siktkapringes i ledningene fra balkenivå registreres det små sprekker og slitte overflater, spesielt på versiden. Sivil og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert. Yttervegger er ikke kontrollert med kryssbore eller vater for evt rettingsnivå. Det må påregnes vedlikeholdsarbeid samt utskifling av store deler av fasade.

2.ETG

Vinduer / dører. Tilstandsrapd 2 er satt opp. Kort gjensende brukstilf på vinduer og dører. Vinduerne bærer preg av sløder og manglende vedlikehold. Kamrene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifling av flere vindusglass i vinduer i tiden som kommer.

2.ETG

Takkonstruksjon. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med takto over. Det er ingen lufthing i konstruksjonen. Det er ved visuell inspeksjon fra balkenplan registrert noe nedslag i mønre og forholdet

2.ETG

KJELLER

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

2.ETG

Taktekning og belegg. TC 2 er satt da undertak har uljønt alder og det registreres høy slitasje på visibler. Ingen vesentlige avvik utover dette. Tekning er kun beskjeteget fra balkenplan og andre avvik kan ikke utelukkes.

2.ETG

Bal- Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon. Vannfrosede installasjoner begynner å ha oppradd forvernet levetid og utskifling anbefales. Rommet ikke er tilfredsstillende ventiltet grunnet manglende mekanisk avtrekk. Som konsekvens av dette vil forhøyede fuktverdier på rommet kunne oppstå. Etablering av mekanisk avtrekk er anbefalt.

2.ETG

Trapp. Det bemerkes at rekkefølghøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Det mangler i tillegg håndrper på vegg. Trappen oppfyller derfor ikke krav til sikret bruk.

2.ETG

Kjøkken. Utover anmerkede forhold og påregnelg bruktstiltrasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Antrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest. Tiltak kan ikke utelukkes.

2.ETG

WS. TC 2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og pådps installasjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstilf på WC installasjoner er oppbrukt.

Varmtrensbeeder er installert i rom uten lekkasjering eller sluk. Ventilasjon i bodgen er ikke varmt som tilsvarelig. Lufting av anleggssystemet er avsluttet med duventill på toalettrom. Det er ikke behov for utbedringsstikk siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan sløder plussalg oppstå på eldre anlegg. Etter vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innenfor (gropstening). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørnett, ledd og eventuelle sløyter på vannrør som er over 30 år. Tiltak for å løse lufting av anleggssystemet over tal er anbefalt.

Førhold som har fått TCG:

Bod - Totalvurdering av overflater: Sprekki i vinylbellegget på gulv og tettesjikt på vegg ble avdekket. Overflater registreres å ha høy siltasjegrad og strukturalter på påregnelig. Overflater registreres å ha høy siltasjegrad og total fornying må påregnes for å oppnå tilstrekkelig kulsholing og trygg bruk av våtrommet.

Kostnadsestimert: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

Bod - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befangingslagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og hensår flere steder utsett. TCG er satt da våtrommet ikke tilfredstillte krav til tetthet. Våtrommet må totalrenoveses for å nå normale bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, råbønn, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimert: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

Etagjeskille/gulv på grunn: Det ble foretatt utbedring av etagjeskille for å fjerne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble avdekket sløyter utover tulleassesson. Tilfeldig kontroll av

hoisontilbaket viser avvik på 17 mm og 22 mm i stue hovedetasje, og 20 mm og 24 mm i soverom kottetasje. Ujevnheter i etagjeskille må grunnet alder og byggetidspunkt forventes. Estimert kostnad vil kun være nødvendig dersom man ønsker å rette opp sløykene. Dette er ikke ansett som nødvendig for bruken av rommene.

Kostnadsestimert tar ikke høyde for sløyte feil og mangler som måtte oppstå underveis.

Kostnadsestimert: Tiltak mellom 100.000 - 300.000

Toalettrom: Toalettrom med vegghengt seranert og gulvmontert badekt. Overflater og sanitære installasjoner er preget av siltasje, men er ansett for å være i funksjonell stand. Rommet laeres preget av lukt da lufting av anleggssystemet er avsluttet på normalt TCG er satt da rommet mangler ventilasjon i form av tiluft og avtrekk. Tiltak må påregnes. Kostnadsestimert: Tiltak mellom 10.000 - 50.000

NEINGSERDØMMEN

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

Anmeldeproduksjonen består per dato av 28 anmelde med kalder og oppgå av kvinger. Som vedlegg i prospektet er det en takt utarbeidet av Nortura. Denne er datert 12.09.24, og etter denne datoen er anbudene selvg. Taktet etter salg kr 861.221. Det er satt opp nytt anmeldeops, ca. 16m x 30 m med gipsvegger ca.9 x 25 m, i 2020, og dette finansir som nytt.

Grovfor til husdyrproduksjonen produseres på egen jord ca 5x da, på 80 da på slittelege beaerder, og 83 da på murtelege beaerder. Grovforet høstes som rundbale.

Beitesesongen for husdyra starter med noe beite tatt inn til gården fra våre, og fra juni til september sendes dyra på utmarksbeite i Usmo-dalen. Her brukes 'No-fence', og beitesesonen avsluttes til 'No-fence'. Det er en avtale med Usmarkraft AS om avtale om beiting langs hele ngrgatraseen til kvithelvet. Nyne flyttes etappvis og vil til høsten være svært gårdsbruket, for de beiter noe på innmark for de blir satt inn i juset. 'No-fence' er en svært praktisk måte å bestemme hvor husdyra er i terrenget. Det er ikke finjust rettigheter til dette beiet.

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

Er av gnr 116 tom 6 er medlem i Nea akveselag. Utbetaling ca. kr 1.000,- per år. Gjelder for tilløbsret til fiske i hele elve, mens familie har rett til fiske på egen grunn.

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

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 henderedelse.

Fallrettigheter i Usmarkraft AS. Utbetaling følger produksjon av strom, og var i 2022 kr. 32.550, i 2023 kr. 28189 og i 2024 kr. 28590,-.

Produksjons- og arealiskudd for 2024, som utarbeides i februar 2025 tilfalle selgeren.

Stokptuk: Ut fra hovedtallene Alma-stokptukslan leser vi at beareget tilvekt er 182 m³. Kvikkmassen totalt ca. 3.041 m³ er i hovedsak foret på hogstklasse 3 og 4, med henholdsvis 1100 m³ og 1807 m³.

Inho og losse

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

Hilerevar

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

Modernisering og påkostninger

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

Drivvollvegen 11: Varmepumpe, 2022, nytt tak, 2016, rør i pipe, 2010.

Garasje: Nytt tak i 2006.

TV/Internett/Overbånd

Telenor AS: Planer for fiber i 2025

Pakring

Garasje samt på tun

Forhingselskap

Ferdie med pålisent. 111462

Radmøting

Alle gjennomført radmøting

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Drivvollvegen 9:

Veffyring stue hovedplan og kjeller. Varmepumpe på hovedstue og kjeller. Gulvvarme på soverom i kjeller samt bad i etg. Parovarer på badet og soverom i kjeller.

Bygging

Drivvollvegen 11:

Veffyring på stue, ellers elektrisk med varmepumpe og parovær i enté.

Bygging

Info energi

Takstrøm har utarbeidet energiregning på begge boliger.

Drivvollvegen 9: 64E

Drivvollvegen 11: 64E

Energiestøttere tas ved henviselse megler.

Bygging

Bygging

Bygging

Til prisant. elektr. omk.

Kr 6 990 000,-

Bygging

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kjøper vil betale dokumentavgift på den delen av

kjøpesum som forbeholdes til fast eiendom, 25 % i

tillegg vil han måtte betale kr 500 for registrering av

skjette, og for hvert partebokument kjøper vil

følges. Eventuelt premie til Help

Boligkjøperforsikring vil og komme i tillegg, hvis

kjøper velger dette tilbudet.

Bygging

Kommunale avgifter

Kr 10 866,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker vann på begge boliger

og driftsbygning samt feiring. I tillegg kommer avgift

til Innerred Renovasjon på søppelbunker og

slamtømming på ca. kr. 5 040,- (renovasjon) og kr.

4130,- (slam/seprik).

Formuesvedt primer

Kr 224 406,- pr. 2022

Bygging

Tilbud finansiering

Altin Eiendomsregning samarbeider med Høyre

Sparebank i Ekte Allansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler

for formidling av et utprøvkende tilbud om

finansiering. Meglerforbeholdt kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

16.05.1959 - Dokumentnr. 2817 - Skjenn.

VEIARBEIDE FLUMSKAVERN

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

Bygging

1970 datert 24.10.1970 og innbyggning datert 02.12.2020. Det forelmes verken brukstilsløbe eller ferdigteest for bolig bygd rundt 1879. Begrepare lantes ikke på den tiden. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigteest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er solgt før 1. januar 1990. Det kan dermed ikke søkes om ferdigteest for slike bygg.

Vei, vann og avlop

Offentlig vei, Kommunal vann, Privat septik.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFri område (Landbruks-, natur- og friluftsområde samt rekreasjon). 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. allernærsonetten, naturen, landbruk eller friluftsliv. I LNFri område kan det være bygge- og utbedrings- i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent brukserinding av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i stid med hovedregelen. I arealplan i kommuneregionen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFri kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelse, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell igjensetting, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFri område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelser i reguleringsplanen. Med mindre annet er fastsatt er det i områder langs vassdrag som angitt nedenfor, ikke tillatt med bygge- og anleggstilak etter pkt §§ 20-1 og 20-2. Forbudet gjelder for områder nærmere enn 50 meter målt ved gjennomsnittlig vannstand fra følgende store

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

Leggjønt

Kommunen har leggjønt i eiendommen for forfalte krav på kommuneavgifter/gebysr.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar kosejón

Kjøper tar risikoen og er ansvarlig for viderealg dersom kosejón nektes med grunnlag i kosejónslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Det gjøres oppmerksom på at et eventuelt av eiendommen er kosejónslikvid, kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn kosejónssøknad snarest mulig etter budaksept og senest omgående etter signering av kjøpekortrkt. Kjøper deklarer kosejónsgebyr. I det tilfelle kosejón ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at artdelen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har kosejónsrisikoen dersom kosejón nektes med grunnlag i kosejónsloven § 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 avtale vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på kosejónssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagestidspunkt, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglertorgetaklet.

Kommentar odelsrett

Det hviler odet på eiendommen. Alle kjente odelsrettstignede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bodd om odelsstrafrihetse, er erklæringer så inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsføring benyttes iht. odelsloven § 40 kreves avtalen mellom partene så snart et dom på odelsføring foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og leisingssum fra selger. Selger stiller odelsparantil etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhandlingsloven.

Eiendommen selges 'som den er', jf. avhandlingsloven (aahl) § 3-9. Alle interesser opptrødes til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgjør, epreklærning fra selger, tilstandsrapport/akt og andre vedlegg, da dette dannet grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleves kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interesser opptrødes til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig for budinnlegg. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget foretteses gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsrådgivningsloven § 6-7 framkves.

Ved en eventuell mangelsvurdering framkves avhandlingsloven § 3-9, slik at det kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel. -dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhandlingsloven § 3-7, eller -dersom selger har gitt utlidge opplysninger, jf. reguleringen i avhandlingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhandlingsloven § 3-9 side punktum, tiligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemen som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnarealg, tilstandsrapport/akt etc.), og som er vedlagt salgsoppgjøren og kontrakt er fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ulikt med uliklensidighet eller feil i dokumentene. Slike dokumentene likevel vise seg å være uliklensidige eller medulde feil, så framkves prinsippene i avhandlingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhandlingsloven § 4-19 framkves. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tiligger etter dette kjøper.

Salg av busk og maskiner og redskap følger Kjøpsloven.

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

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

Risiken for skilte fel og mangler påvirket med de rente-antall kjøperen, j. art. 6 § 2 3 siste punktum og kjøpslovs § 19 litra c.

Overtakeie

Overtakeie etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skilte/ hjemmelokument for innlysing i elektronisk overtakeie.

Budgivning

Budgivning utenfor budbruksforbud

Budgjvere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eendommens hjemmeside på alfin.no, ved å bruke «G-bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgjver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunder. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsjer er oppfordret til å ikke ta innut bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppaven er godkjent av selger. Alle interesser oppfordres imidlertid til grundig besikktigelse av eiendommen, gjeme sammen med lagmann for bud i nops.

Omkostninge kjøpers beskrivelse

Kjøper vil betale dokumentavgift på den delen av kjøpesum som fordøles til fast eiendom, 2,5 %, i tillegg vil han måtte betale kr 500 for innlysing av skilte, og for hvert partebokument kjøper vil innlyse. Eventuelt premie til Help Boligkjøperforsikring 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 meglerforvalters klientkonto innen overtakeie. 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 biter 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 gjør selger rett til å heve og gjennomføre debningsvalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Selger har tegnet boligkjøperforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNKN 1A. 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 salgsoppaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Plus fra HELP-Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede fel eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokatbistand på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Plus betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på hel.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforvaltet mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsoppløggelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Plus.

Ved kjøp av leilingsseiendom, herunder småbåtk, er det kun forbudt vedpende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombisjøsseiendom svarer HELP-Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsjver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 525,- og visninger kr 1 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforvaltet har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 56 925,-. Utleggene omfatter markedsføring, takstmann, fotoged, oppgjør og innhenting av kwpålagte opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsavtalig

Henrik Vabstad
Eiendomsregler/Solagrunn
henrik.vabstad@alf.no
TE: 957 34 660

Alvin Sjøstad AS, Kjøpmannsgata 7
7300 Sjøstad
Verdvolvinger Drivvollvegen 9

Estating Nær kr. 53000 per år / Kapitalisert 4 % kr. 1.300.000,-

Falnetliggete i Usma kr. 30000 per år / 4 % kr. 750.000,-

Bolig 1 kr. 2.000.000,-

Bolig 2 kr. 400.000,-

Fjøs bygd 2020, kr 5500000 kr. 3.000.000,-

Buskap, taksert av Nortura kr. 861.000,-

Restkap taksert av Elmestuin kr. 1.000.000,-

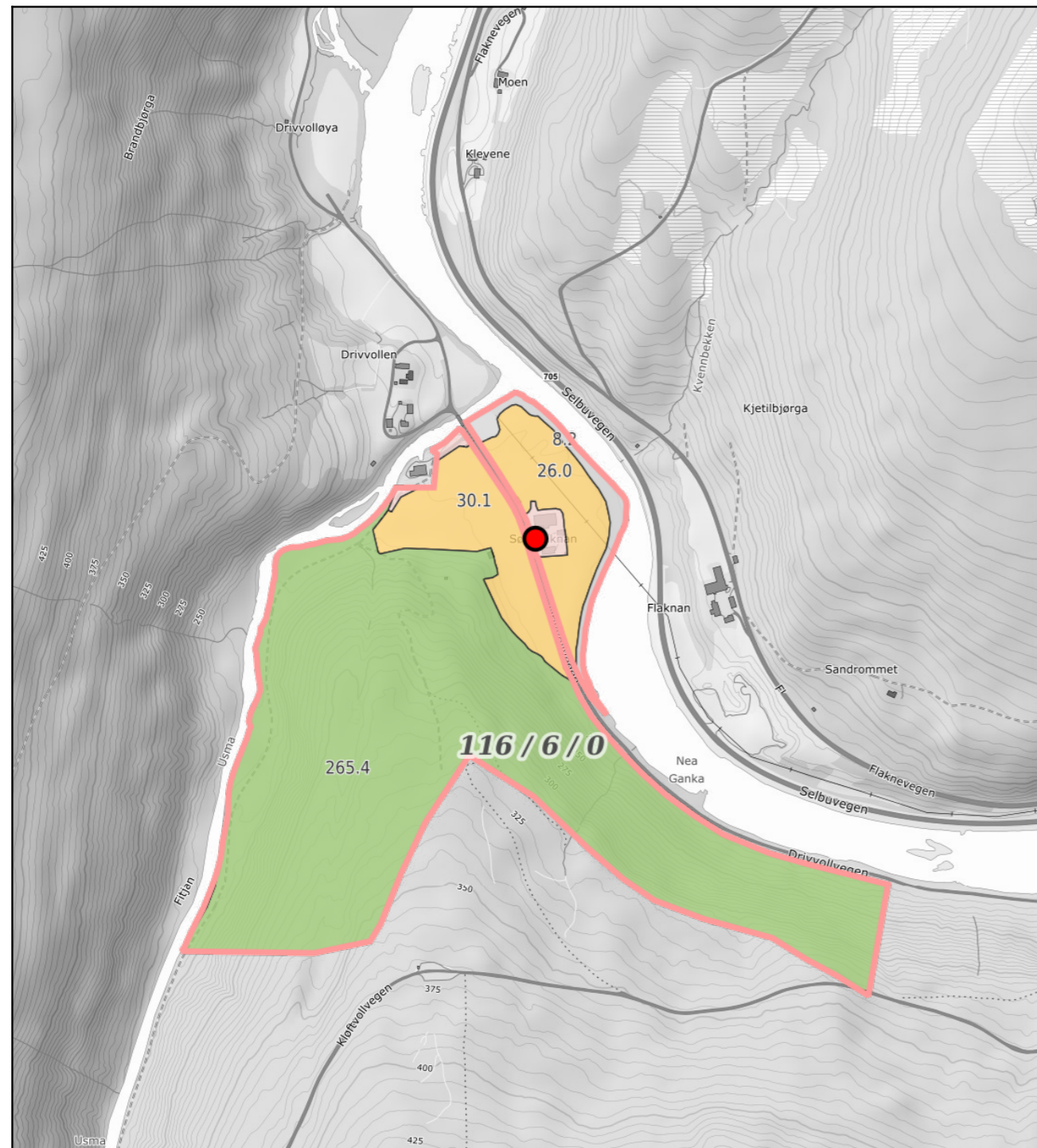
Jord kr. 6000 x 56 da kr. 330.000,-

Skog Tilvekst i 4% x rotnettiv kr 350,- /4% kapitalisering kr. 1.250.000,-

SUM kr. 10.991.000,-

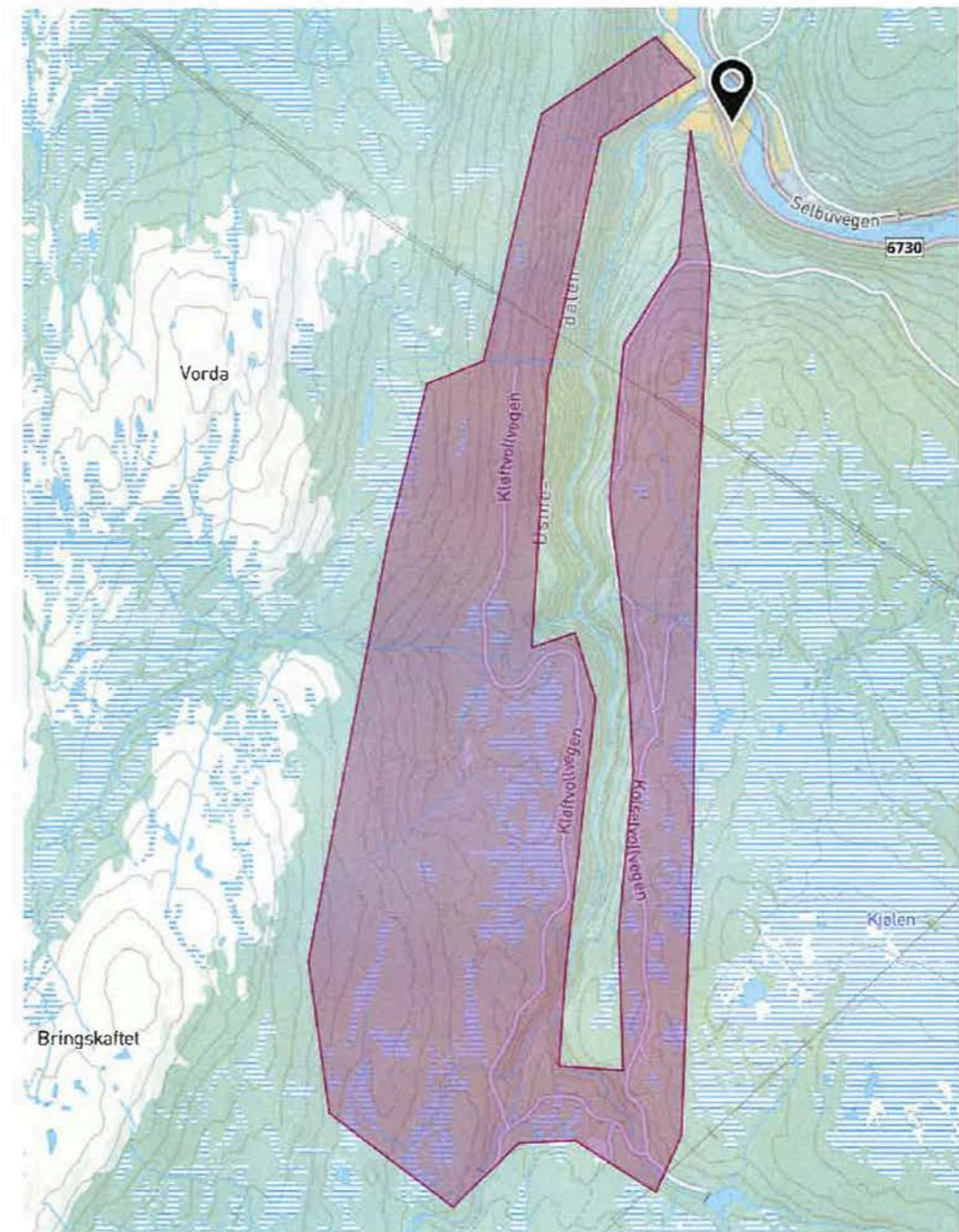
+ Ndiene og grasbæler

Prisangbudning blir satt til kr. 6.990.000,- inkludert



<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>GÅRDSKART 5032-116/6/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 116/6/0</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Fulldyrka jord</td> <td>56.1</td> </tr> <tr> <td>5 Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>6 Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>w Produktiv skog *</td> <td>265.4</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</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>Sum</td> <td>335.7</td> </tr> </tbody> </table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	 Fulldyrka jord	56.1	5 Overflatedyrka jord	0.0	6 Innmarksbeite	0.0	w Produktiv skog *	265.4	Annet markslag	8.2	Bebyggd, samf., vann, bre	6.0	Ikke kartlagt	0.0	Sum	335.7	<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"> Arealressursgrenser Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																			
 Fulldyrka jord	56.1																			
5 Overflatedyrka jord	0.0																			
6 Innmarksbeite	0.0																			
w Produktiv skog *	265.4																			
Annet markslag	8.2																			
Bebyggd, samf., vann, bre	6.0																			
Ikke kartlagt	0.0																			
Sum	335.7																			

UTMARKSAREAL SOM BRUKES BEITE MED "NO FEKSEL"



Plantegninger Drivvollvegen 9

Plantegning

1. etasje

Drivvollvegen 9



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

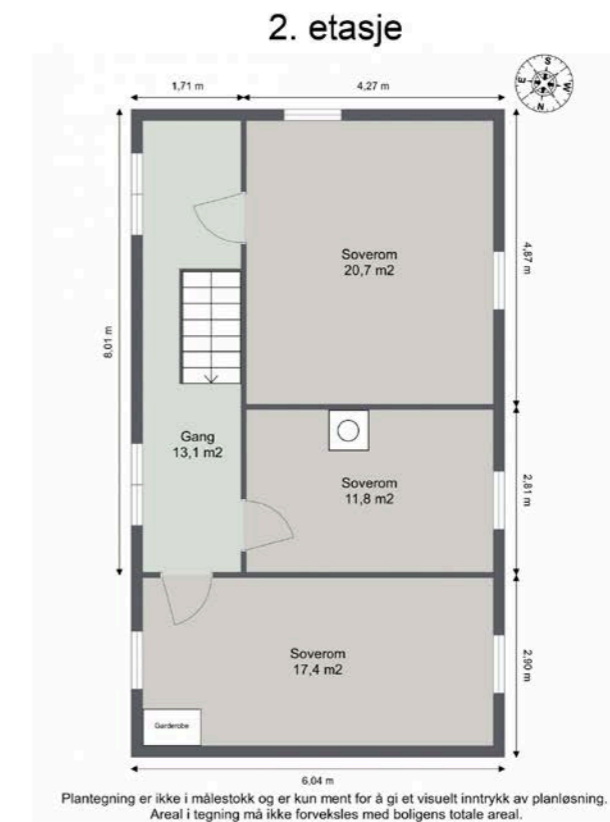


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Drivvollvegen 11

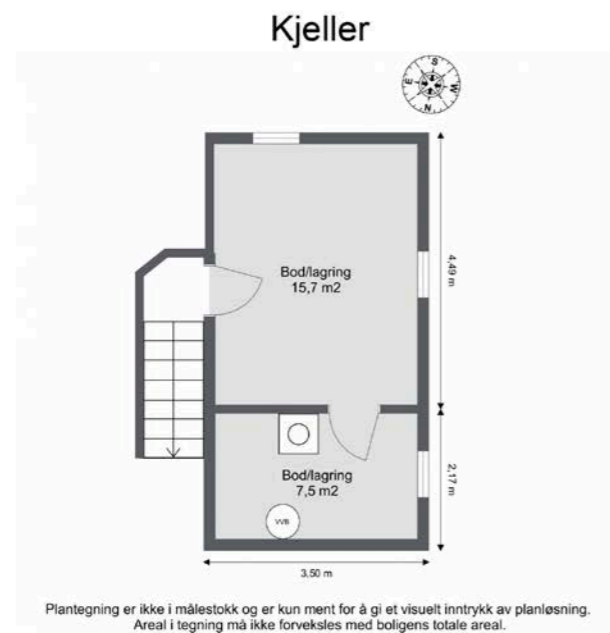


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegninger

Kjeller

Drivvollvegen 11

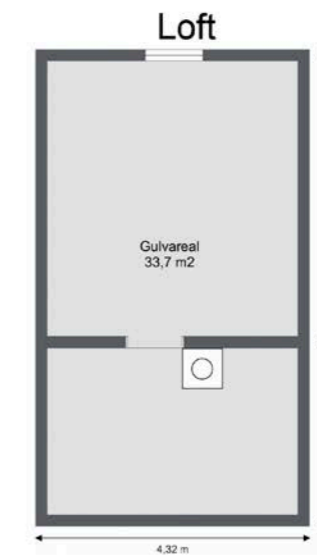


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering er gjort ved egeninnsats, og delvis ved hjelp av vennetjenester/dugnad av tømrer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet alle vinduer, satt inn verandadør og bygget veranda. Tømrer Jan Otto Tuset hjalp til på dugnad.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller er pusset opp fra uinnredet til soverom og peisestue

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

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 iht vilkår.

Document reference: 1704240094

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/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 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. 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.

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

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



Om boligen

Adresse: Drivvollvegen 9 , 7596, FLAKNAN

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

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Tomt: 335 745 m²

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 befaringsdagen

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 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.

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

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

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

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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 26 m ²
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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 26 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 266 m ²			

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 - 5032/16/6/0/0/0

DRIVVOLLVEGEN 9 - 5032/16/6/0/0/0



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 susterne. 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 fuksikring. 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 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.

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 hammerlektrode 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 fuksikring?

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/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

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 vurderer 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 teknet?

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 taktekkningen 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 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.

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.

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

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, støvknøse og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Rommet har vegghengt toalett med skjult systerne og det er ikke påvist tilstrekkelig lekkasjesikring av systerne. 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, støvknøse 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 fuktindikasjon. 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.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/16/6/0/0/0

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.

DRIVOLLVEGEN 9 - 5032/16/6/0/0/0

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. 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:

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/feiertvesenet 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 bygningsfaglige 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.

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 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 befaringdagen. 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 m²

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 befaringdagen

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

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

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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 4 m ²
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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
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 ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 4 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 177 m ²			

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 rekkverkshøyde 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

4 Bygningdeler med TG 3

TG 3

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

0 Bygningdeler 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?

Nei

Kommentar:

Egenerklæring er ikke mottatt.

Når ble egenerklæringen signert?

Egenerklæring er ikke mottatt.

DRIVVOLLVEGEN 11 - 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 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

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1



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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader 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, krympesprekkes 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.

DRIVVOLLVEGEN 11 - 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?

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 hammerlektrode 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 slitasjegrade og strakstiltak er påregnelig.

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

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.

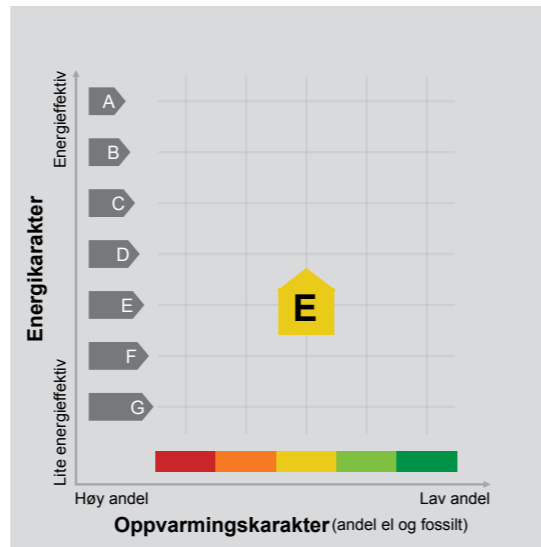
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er godkjent brannvarslere i alle etasjer.

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

Adresse	Drivvollvegen 9
Postnummer	7596
Sted	FLAKNAN
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	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.

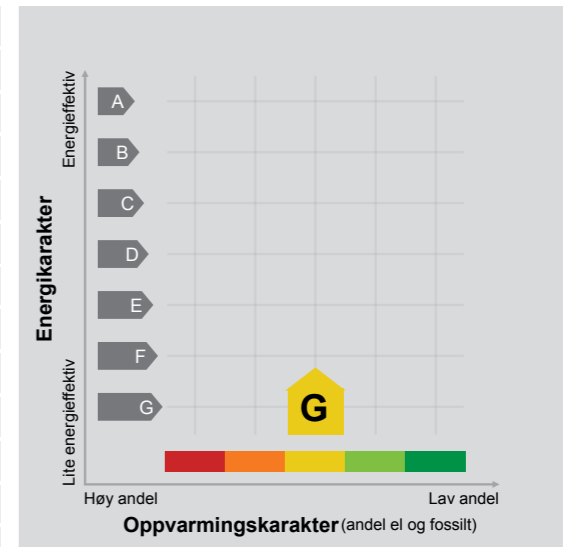
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Adresse	Drivvollvegen 11
Postnummer	7596
Sted	FLAKNAN
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	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.

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 enkelt dyr 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

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
Masse Ferguson 6465	2007	350.000,-	Ca. 7500 timer. Regnr VB4619. Frontlaster
Masse 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%	Fôringkalv 75% tung	kr 8 642
84	Ku/Kvige	CHA:75% LIM:25%	Fôringkalv 75% tung	kr 8 642
85	Ku/Kvige	CHA:88% LIM:13%	Fôringkalv 75% tung	kr 8 642
89	Ku/Kvige	CHA:75% NRF:13% LIM:13%	Fôringkalv 75% tung	kr 8 642
91	Ku/Kvige	CHA:100%	Fôringkalv 75% tung	kr 5 753
92	Ku/Kvige	CHA:100%	Fôringkalv 75% tung	kr 5 753
93	Okse	CHA:100%	Fôringkalv 75% tung	kr 11 641
94	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Fôringkalv 75% tung	kr 5 753
95	Ku/Kvige	CHA:50% NRF:25% LIM:25%	Fôringkalv 75% tung	kr 5 753
Sum				kr 916 221

Skriftlige leieavtaler

Kverneland 2-skiærs teigpløg	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,-	
SUM		1.180.000,- eks. mva	

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 oppnevne en representant, og disse to oppnevner den tredje representanten som leder av nemnda. Dersom representantene ikke blir enig om valg av leder, skal lederen oppnevnes 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

ufandelweien 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 SORFLAKNE 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. Tinglysingsomkostningene 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 Sorflakne
Leier


Rachel Kvarnå
Ektefelle/medeier

2



HOVEDTALLSRAPPORT

Takstår	Framskrevet år
2021	2024
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	336 dekar
Produktivt skogareal	241 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	17 dekar



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	3 674 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	3 041 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	13.6 m³/dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	89 %

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	5.3 %
Total tilvekst	162 m³



Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	8 143 tonn
Årlig opptak av CO ₂	388 tonn

Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året

Areal

Totalt areal	335.9 dekar
Produktivt skogareal	241.3 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	17 dekar

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar	0.76 m³/dekar
Produksjonsevne	170.4 m³

PRODUKTIVT SKOGAREAL

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

Totalt	223.9 dekar
Produktivt skogareal ikke i bruk	17.4 dekar

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

Totalt	241.3 dekar
--------	--------------------

UPRODUKTIVT SKOGAREAL

Type	Dekar
Totalt	0.0 dekar

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%		
Sum daa	14	69	75	63	3	224	

Kubikkmasse

Total kubikkmasse	3 674 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	3 041 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	13.58 m³/dekar

PRODUKTIVT SKOGAREAL

FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m³	%
Gran	2 208	633		2 841	77%
Furu	35			35	1%
Lauv	798			798	22%
%	83%	17%	0%		
Sum m³	3 041	633	0	3 674	

KUBIKKMASSE

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%
	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%		
Sum m³	0	0	1 100	1 807	134	3 041	

Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	5.3 %
Total tilvekst	162 m ³

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

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 ³	%
	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 ³	0	10	85	64	3	162	

TILVEKST I PROSENT

TILVEKST FORDELT PÅ TRESLAG

Gran	129.7 m ³	80.1%
Furu	3.2 m ³	2.0%
Lauv	31.4 m ³	19.4%
Sum	162 m³	

Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	8 143 tonn
Årlig opptak av CO ₂	388 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året</i>	
Langsiktig potensial for opptak av CO ₂ pr år	551 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ 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.

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.
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

Ingjerd Tuset
Navn: INGJERD Tuset
0808 77

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
ORDFORER

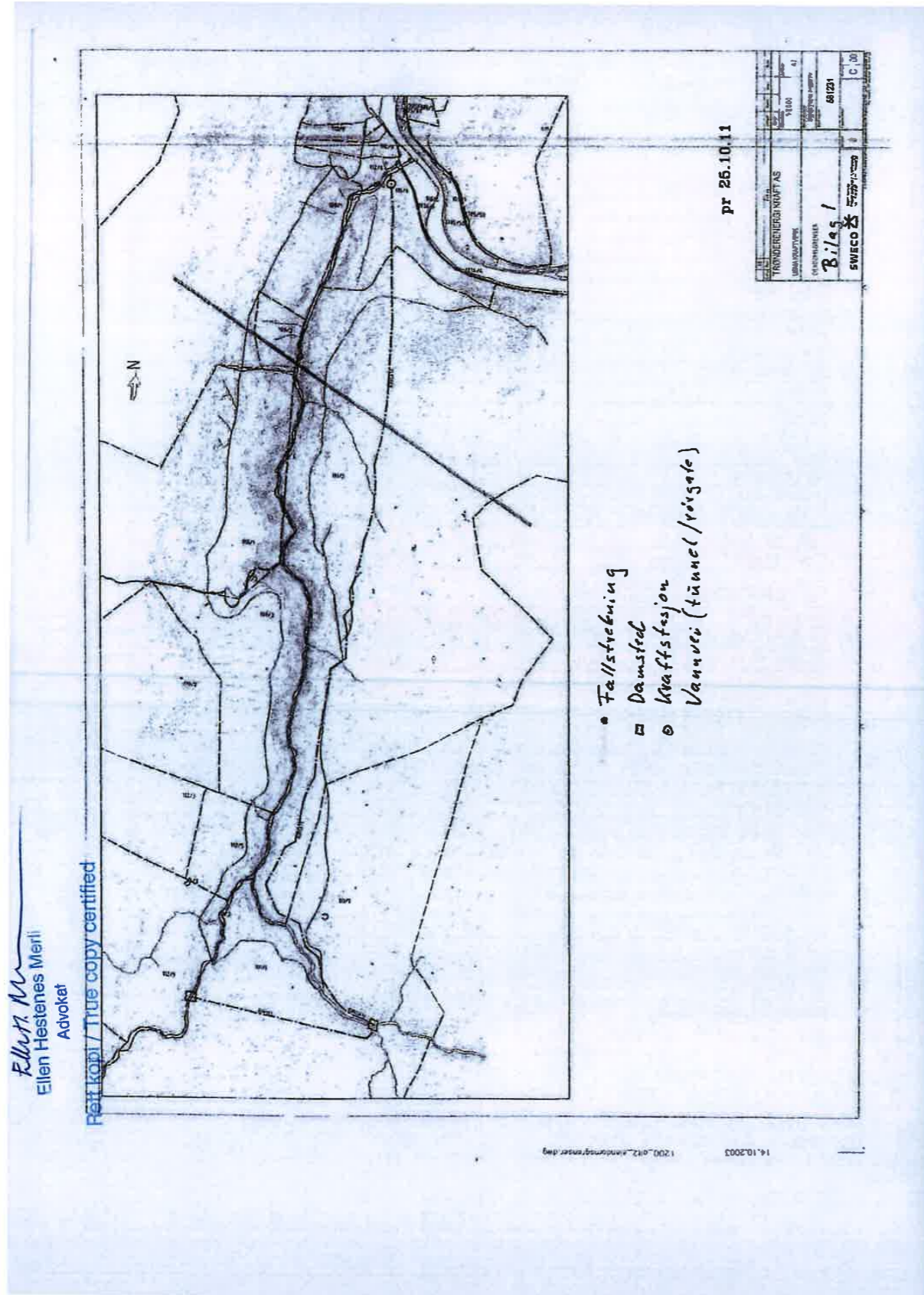
LISBETH INGILD SØRFLAKNE

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

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

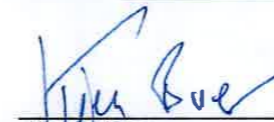
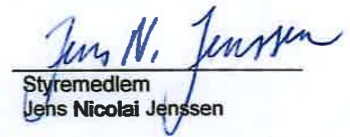
Rett kopi / True copy certified

Ellen Mørst

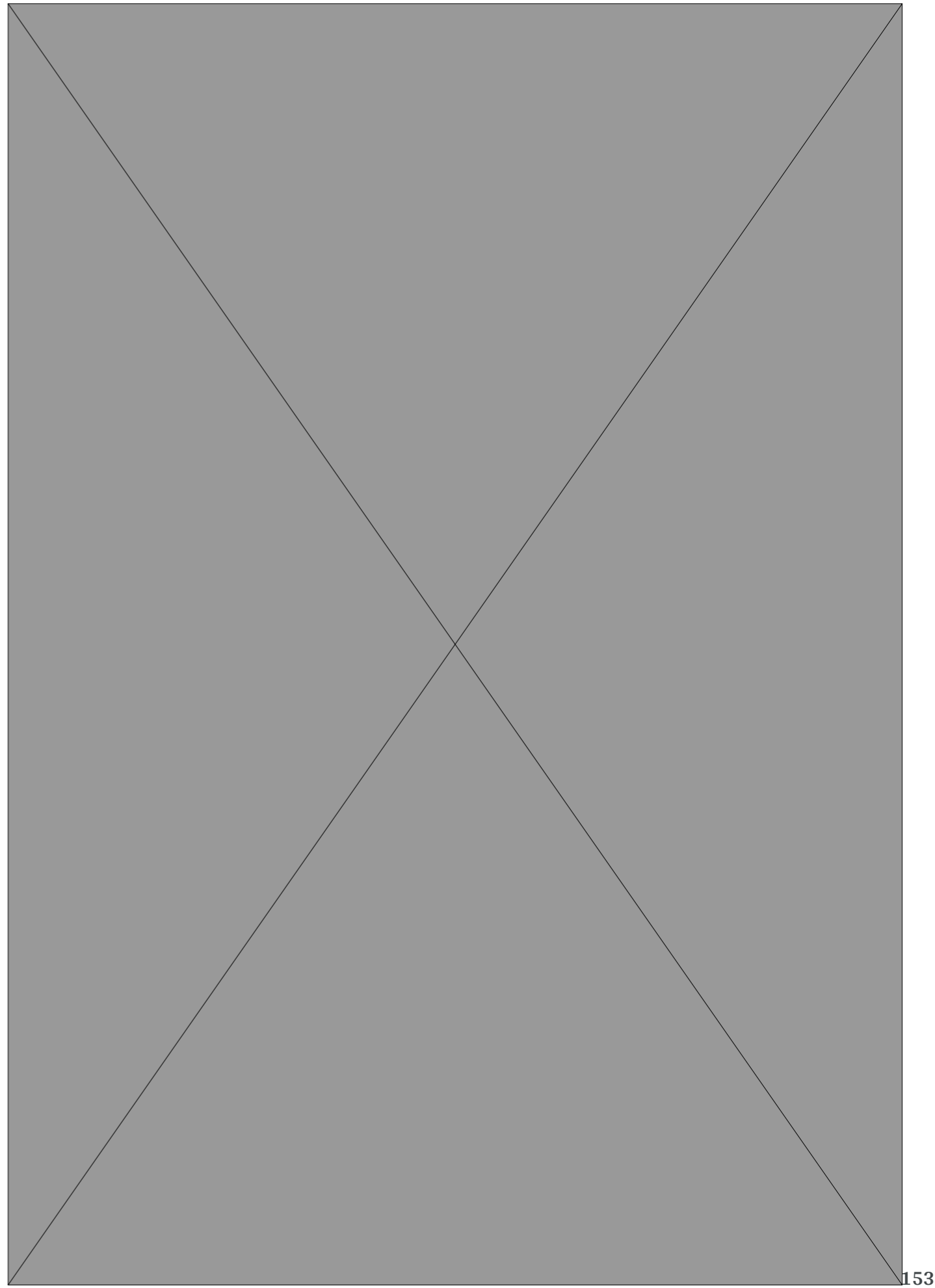
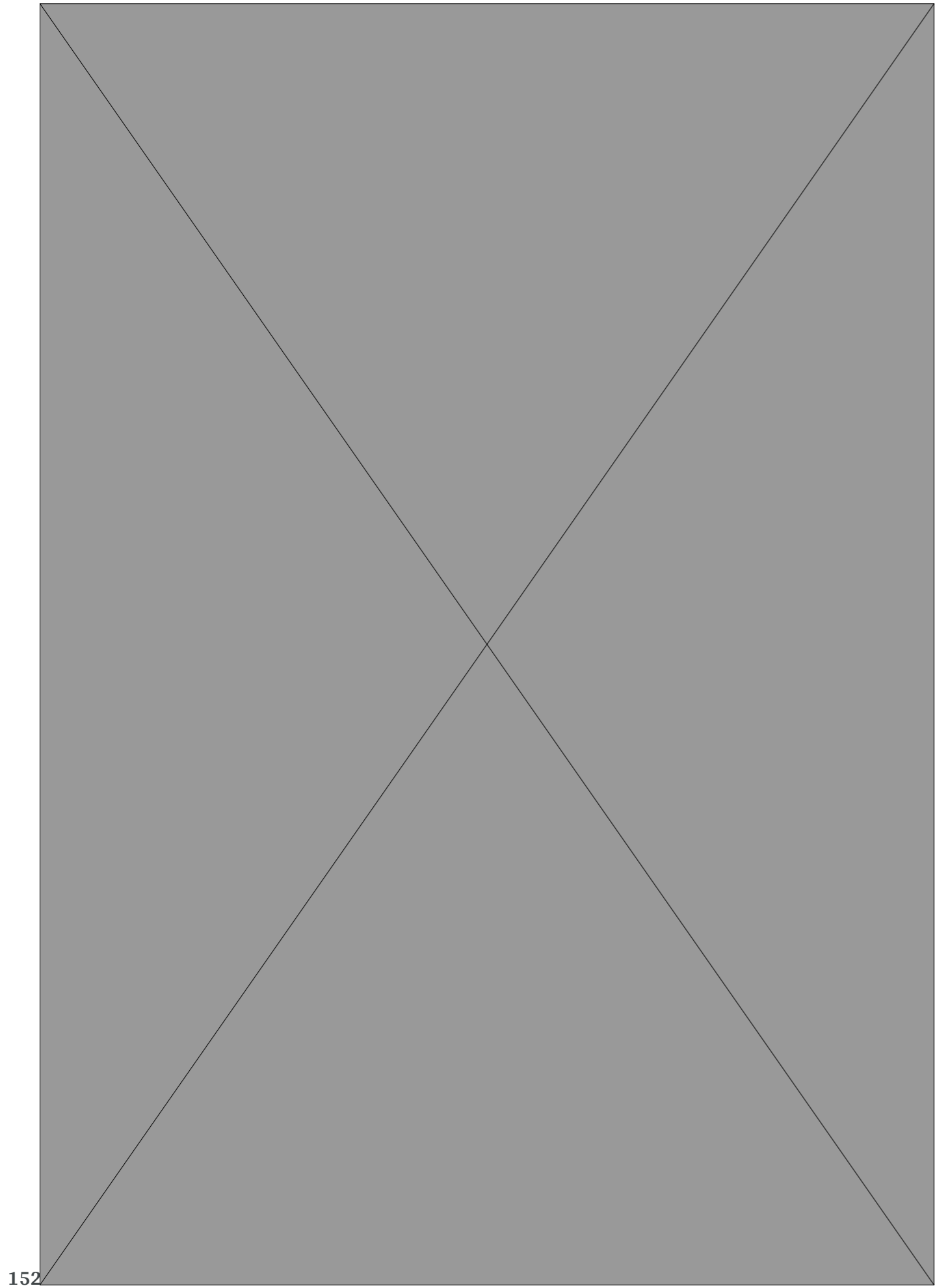
SAMTYKKEERKLÆRING

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, 19.01.23Styrets leder
Kjell BuerStyremedlem
Lars Bjarne TveteStyremedlem
Jens Nicolai Jenssen

Rett kopi bekreftes:





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennene 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 rabatterte 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”

Rett 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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. 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 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

- 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 salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre