



aktiv.

Brannåsvegen 139, 7228 KVÅL

**Innholdsrik enebolig med
fantastisk utsikt | Utleiedel i sokkel
| Garasje | 3,2 mål | Landlig og
usjenert beliggenhet**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Atle Løberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 231/301 kvm
Tomtstr.: 3200 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1702240224

Innholdsrik enebolig med fantastisk utsikt | Utleiedel i sokkel | Garasje | 3,2 mål | Landlig

Enebolig med sokkelutleie og dobbelgarasje. Boligen har stor tomt på 3,2 mål og nyter en flott utsikt over Gauldalen. Eiendommen ligger landlig og usjenert til med grense til skog og mark.

Kvaliteter:

- Romslig utleiedel i sokkel oppgradert 2023 - pt står den tom
- Varmepumpe og vedovn
- To bad og eget vaskerom i hoveddel samt 4 sov
- Sørvendt balkong
- Ca. 4 km til Kvål sentrum, med skole, barnehage, butikk, buss/tog etc
- 2km til Trehjørningen skianlegg med både skileik/heis, lysløyper, skiskyting, isbane og skiløyper til Kregneskjølen

Bolig består av:

Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod
Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken
1.Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom
Loftetasje: Gang m/ Trapp og soverom
Garasje og utvendig bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	76
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 70 m²

BRA totalt: 301 m²

TBA: 49 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod

Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken

1. etasje

BRA-i: 106 m² 1.Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom

BRA-e: 10 m² Utebod

2. etasje

BRA-i: 30 m² Loftetasje: Gang m/ Trapp og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

11 m² Terrasse

1. etasje

33 m² Terrasse

2. etasje

5 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-e: 60 m² Garasje og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3200 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert og landlig til utenfor Kvål i Melhus kommune. Fra eiendommen er det ca. 4 km til Rosmælen barneskole og barnehage. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 15 min til Gimse ungdomsskole, og det er ca. 4,7 km til Øya videregående skole. Det er 2km til trehjørningen idrettspark med lysløype, skileik/heis, skiskyting, isbane, frisbee bane og terrengsykling. Fra trehjørningen er det skiløyper opp til Kregneskjølen og ned til Sjetnmyra skianlegg. Det er mange turstier ved eiendommen og hele marka som også er egnet for jakt og fiske. På Rosmælen på Kvål ligger Sørøya fotballbane med et nyere stort klubbhus.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Hermanstad som ligger ca. 15 minutters gange unna boligen. Det er ca. 5 km til Kvål stasjon. Herfra har man avganger med både buss og tog, hvor toget tar deg til Værnes på litt over en time. Med bil tar det ca. 25 min til Tiller, 32 min til Trondheim, 38 min til Orkanger og 57 min til Værnes. Det er skoleskyss med drosje.

Området kan ellers by på fantastisk natur, vidstrakte turområder, skiløyper og ikke minst flotte turstier langs lakseelva, Gaula. Det lokale idrettslaget har et godt tilbud innen flere idretter.

Nærmeste dagligvarehandel er Coop Prix og Rema 1000 Melhus. I tillegg er det døgnåpen Shell/7-Eleven ved Coop Prix. Det er ca. 8 minutters kjøring til Melhus sentrum med kjøpesenter, restauranter og kafeer. City Syd og Trondheim sentrum ligger også godt innen rekkevidde med motorvei.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig over 1,5 etasje oppført på en sokkeletasje av mur/betongkonstruksjon. Hoved konstruksjon er trekonstruksjon. Saltak med drager/sperrekonstruksjon med overflate av dekra stål takplater. Etasjeskille av tre. Vinduer med 2-lags glass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod

Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken

1. Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom

Loftetasje: Gang m/ Trapp og soverom

Garasje og utvendig bod

Standard

Sokkelleilighet:

VF: Flis på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Bad: Flis på gulv. våtromsplater på vegger og tak-ess i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Bod 6,1 m²: Ubehandlet Betonggulv. Ubehandla sponplater på vegg og tak-ess i himling.

Stue/Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Bod 3,9 m²: Ubehandlet betong gulv. Malt mur og plater på veggen og tak-ess i himling.

Sokkeletasje :

VF: Flis på gulv. Varmekabler. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Hall: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Vaskerom: Upusset Betonggulv. ubehandla sponplater på vegger og tak-ess i himling.

Dusj/WC: Malt betonggulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Bod: Upussa mur gulv. Ubehandla plater på vegger og tak-ess i himling.

1. Etasje:

Stue m/trapp: Parkett på gulv. Malt strie på vegger og tak-ess i himling.

Kjøkken : Parkett på gulv. Malt tapet på vegger og tak-ess i himling.

Bad : Belegg på gulv. Baderomstapet på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Loftetasje:

Gang m / trapp: Belegg på gulv. Ubehandlet panel panel på vegger og i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.
- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng
- Det er bare 5cm klaring fra terrassebord og opp til ventiler slik at det er fare for at smeltevann kan komme inn

2.1 Yttervegger

- En del tørkesprekker i nedre kant.
- Litt avflassing av maling.
- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.
- Vedlikeholdsbehov.

3.1 Vinduer og ytterdører

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid-
- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid

på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Store mengder med mose på tak
- Takrenner må rengjøres
- Bygningsdel dekkra er nådd over halvparten av normal bygningstid

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Skruehull i tapet
- Baderomstapet glipper i skjøter ved i hjørner.
- Dør med omramming i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

7.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegget er 25 år
- Belegget har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende

konstruksjon.

7.2.1 Bad sokkelleilighet Overflate vegger og himling

- Det er ikke tettet rundt gjennomføringer
- Det er ikke koblet til ventilasjonskanal i himling

7.2.2 Bad sokkelleilighet Overflate gulv

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Det er montert dusjkabinett i dusjsone.
- Fliser har høydeforskjeller/saksinger.
- Gulv har en forhøyning på 5 mm mellom dør og dusjsone.
- Mye søl med silikon

8.1 Kjøkken Sokkeletasje Kjøkken Sokkeletasje

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
- Benkeplate har flere skjøter

8.2 Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

9.1.3 Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er

av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.

10.2 Varmtvannsbereder

- Bereder i leilighet har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

10.5 Ventilasjon

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

Forhold som har fått TG3:

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Skruehull i tapet
- Baderomstapet klipper i skjøter ved i hjørner
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, vedovn og varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 665

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er årsåprognose oppgitt av Melhus kommune. Beløpet er fordelt på fire terminer. Beløp kan avvike.

Årsgebyr feiing ligger på 685,- kr of fatkruer en gang i året.

I tillegg kommer renovasjon på kr 6663,- og slamgebyr på kr 3149,- til Remidt. Beløpet er fordelt på fire terminer. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primær

Kr 1 079 232

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 101 080

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 4 i Melhus kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5028/57/4:

30.08.2024 - Dokumentnr: 1878619 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

15.11.1946 - Dokumentnr: 1111 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5028 Gnr:57 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 245660 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1653 Gnr:57 Bnr:4

12.10.1987 - Dokumentnr: 4760 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:57 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.03.1990. Byggetegninger for bolig og garasje ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gis ikke ferdigattest på saker omsøkt før 1998. Bolig og garasje er matrikkelført.

Byggegodkjente tegninger samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann. Privat septik. Privat vei. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og brøyting av vei. Konferer megler ved spørsmål.

Regulerings og arealplaner

Avsatt til boligbebyggelse.

Det er utaneidet planer og reguleringsarbeid lengre sør for eiendommen. Konferer megler ved spørsmål.

Adgang til utleie

Bolig har godkjent utleie. Kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

112 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 740 Omkostninger totalt

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 628 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 631 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 740

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

26.09.2024





































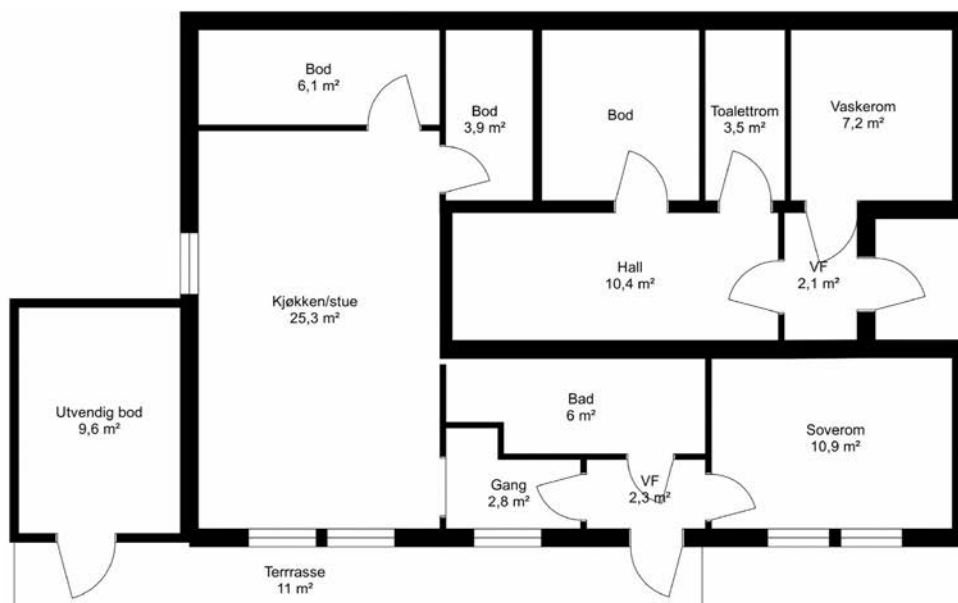






Vedlegg

Brannåsvegen 139 Sokkeletasje

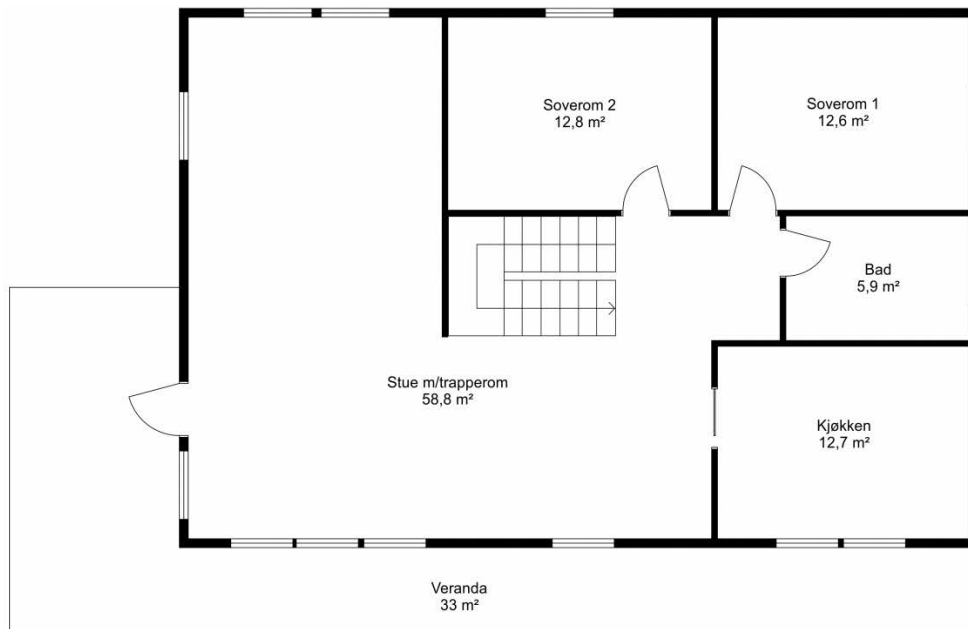


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

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

Brannåsvegen 139

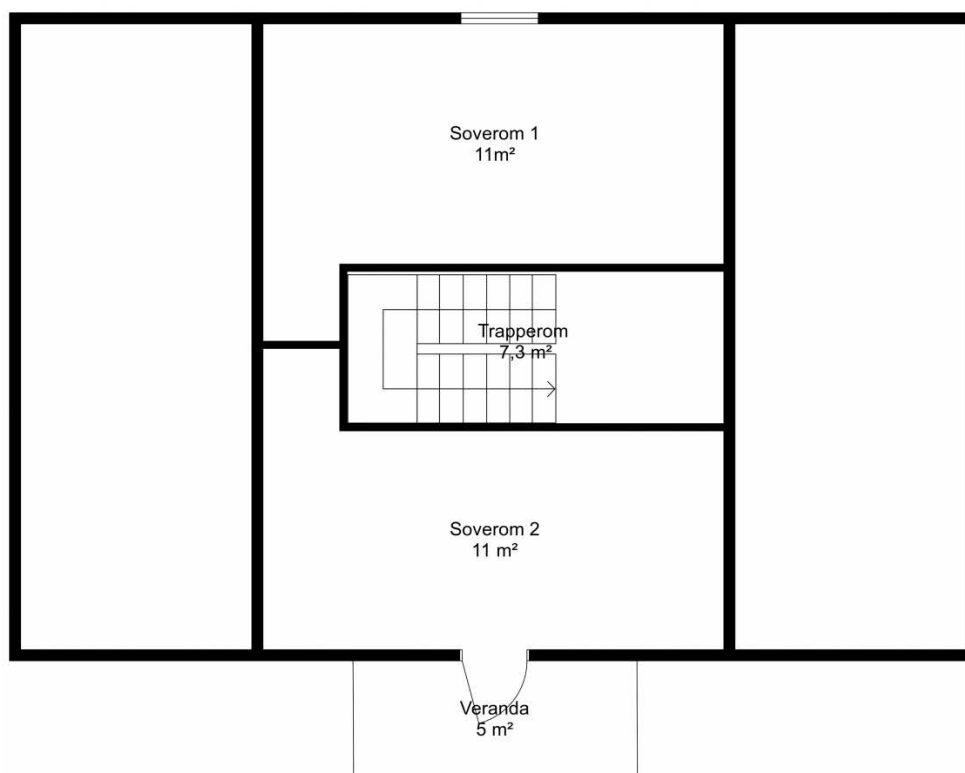
1. Etasje



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

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

Brannåsvegen 139 Loftetasje



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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Orkla
Oppdragsnr.
1702240224

Selger 1 navn
Atle Løberg

Gateadresse
Brannåsvegen 139

Poststed	Postnr
KVÅL	7228

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

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: AL

Document reference: 1702240224

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Nei Ja Nei bad i utleiedel oppgradert 2023, egeriansatt og Kval-El på elektriker
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Nei Ja Nei byttet avløpsrør innvendig fra kjøkken og bad. Tette rør. Forsikrings sak
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Nei Ja Nei Kval-El installasjon i søkkelleilighet ved oppussing
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Montert varmpumpe 2024 Trønder-Service
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Nei Ja Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse Sokkelleilighet.
- 17.1 Er ovenfornævnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse Ja. Boligen er ikke endret siden den ble nybygd med sokkelleilighet.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Document reference: Y02240224

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1702240224

Tilleggs kommentar

Byttet hus og vegg/gulv i gang nede i huseiendel i 2020
Egerinnsats

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702240224

NAME OF SIGNER

Atle Løberg

IDENTIFIER

4adeafdfb5ab8c11ef02f969
beccb903c8bbac86

TIME

29.08.2024
20:39:42 UTC

ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

Kvål 20.09.24

Atle Løberg

Document reference: 1702240224

- 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>

Enebolig m/sokkelleil.
Brannåsvegen 139
7228 Kvål



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 26/09/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Atle Løberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3199 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei fra privat veg
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat/septik
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1989

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.09.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Atle Løberg
Tilstede under befaringen:	Atle Løberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 1,5 etasje oppført på en sokkeletasje av mur/betongkonstruksjon. Hoved konstruksjon er trekonstruksjon. Saltak i drager/sperrekonstruksjon med overflate av dekra stål takplater. Etasjeskille av tre. Vinduer med 2-lags glass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

ANNET:

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere er montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert på kjøkken

DOKUMENTKONTROLL:

- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.
- Vegstatuskart for eiendom 5028 - 57/4//
- Ledningskart
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod

Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken

1.Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom

Loftetasje: Gang m/ Trapp og 2 soverom

Sokkelleilighet:

VF: Flis på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Gang: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Bad: Flis på gulv. våtromsplater på vegger og tak-ess i himling.

Soverom: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Bod 6,1 m²: Ubehandlet Betonggulv. Ubehandla sponplater på vegg og tak-ess i himling.

Stue/Kjøkken: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Bod 3,9 m²: Ubehandlet betong gulv. Malt mur og plater på veggen og tak-ess i himling.

Sokkeletasje :

VF: Flis på gulv. Varmekabler. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Hall: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og tak-ess i himling.

Vaskerom: Upusset Betonggulv. ubehandla sponplater på vegger og tak-ess i himling.

Dusj/WC: Malt betonggulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Bod: Upussa mur gulv. Ubehandla plater på vegger og tak-ess i himling.

1. Etasje:

Stue m/trapp: Parkett på gulv. Malt strie på vegger og tak. Tak-ess i himling.

Kjøkken : Parkett på gulv. Malt tapet på vegger og tak-ess i. Tak-ess himling.

Bad : Belegg på gulv. Baderomstapet på vegger og tak. Tak-ess i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og tak-ess i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv. Malte plater på vegger og tak-ess i himling.

Loftetasje:

Gang m / trapp: Belegg på gulv. Ubehandlet panel . Ubehandla panel på vegger og i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv. Ubehandlet panel på vegger og i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel på vegger og i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

VASKEROM.

Vaskerom er ikke vurdert som et våtrom da det er ubehandlet betonggulv og ubehandlet sponplate på vegger

DUSJ/WC.

Dusj/wc er ikke vurdert som et våtrum på grunn av at det ikke er bygget som et våtrom.

GULV:

- Gulv er med normal / stor slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

ANNET:

- Større slitasje på karmen og dører

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sokkeletasje	95	10		11	76	29
1. Etasje	106			33	106	
Loftetasje	30			5	30	
SUM BYGNING	231	10		49	212	29
SUM BRA	241					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		60				
SUM BYGNING		60				
SUM BRA		60				

BRA-i:

Sokkeletasje: VF, Hall, Vaskrom, Dusj/wc og bod

Sokkelleilighet: VF, Gang, Bad, Soverom, 2 boder og stue kjøkken

1.Etasje: Stue m/trapperom, Kjøkken, Bad og 2 soverom

Loftetasje: Gang m/ Trapp og 2 soverom

BRA-e:

Garesje og utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Dobbelgarasje

Innhold:

- 2 porter med biloppstillingsplass til 2 biler
 - Takrenner er deformerte / mangler pga. snø
 - 1 inngangsdør
 - Dels værslitt tekking, mye mose som bør fjernes
 - Funksjonell garasje med behov for ytterligere vedlikehold
-

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

26/09/2024



Sveinung Gjønnes

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen.

- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng

- Det er etablert en gangbane av tre på øvre side av bolig slik at terrengfall er ikke synlig.

- Det er bare 5cm klaring fra terrassebord og opp til ventiler slik at det er fare for at smeltevann kan komme inn

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Litt avflassing av maling/beis.

- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.

- Vedlikeholdsbehov.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Vinduer 2-lags isolerglass og ytterdører fra byggeår

- Merknader:** - Vinduer fra byggeår og kan vurderes skiftet
- Her er det utført uten blick på vindusomramming over vindu.
 - Vinduer trenger vedlikehold
 - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
 - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak konstruert med sperretak.

- Merknader:** - Skorstein over tak er kledd med beslag.
- Takrenner og nedløpsrør er i stål.
 - Selve takkonstruksjonen ble ikke kontrollert da den er lukket.
 - Inspisert fra bakkeplan.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 1989
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og ytterteking

- Merknader:** - Det er ikke tilgang til lekting og undertak da det er decra utvendig og panel i himling uten tilkomst til undertak. Uten tilkoms så ble undertak ikke undersøkt. Det er ingen snøfangere.
- Mosegrodd tak er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt
 - Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/ avløpsrør for takvann.
 - Takrenner må rengjøres

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.
- Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
- Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Plassbygget oppbygging

Merknader: Ikke tilkomst til selve konstruksjonen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Veranda med utgang fra stue

- Merknader:** - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
 - Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomstapet på vegger og tak-ess i himling.

Merknader: - Skruehull i tapet

- Baderomstapet glipper i skjøter ved i hjørner.
- Dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

-Våtrom belegg med opprett.

Merknader: - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm

- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderomstapet på vegger og våtromsbelegg på gulv fungerer som membran

Merknader: - Skruehull i tapet

- Baderomstapet klipper i skjøter ved i hjørner
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan regnes med rehabilitering.
- Her er det ikke tatt hull på tilstøtende rom da det er kjøkken med montert innredning og at membran er vurdert til TG 3
- For å rengjøre sluk så må en ta frem dusjkabinett

7.2 Bad sokkelleilighet

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger og tak-ess i himling.

- Merknader:** - Det er ikke tettet rundt gjennomføringer
 - Det er ikke koblet til ventilasjonskanal i himling.
 - Boligeier opplyser om at hull i taket skal tettes. Har ikke vært i bruk på flere år. Det er ei helt ny vifte på vegg i hjørnet bak dør i leilighet

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flis med varmekabler på gulv

- Merknader:** - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
 - Det er montert dusjkabinett i dusjsone.
 - Fliser har høydeforskjeller/saksinger.
 - Gulv har en forhøyning på 5 mm mellom dør og dusjsone.
 - Mye søl med silikon

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken Sokkeletasje

TG 2 8.1 Kjøkken Sokkeletasje

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

-Kjøkkeninnredning med profilert/slette fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

- Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
 - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
 - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
 - Benkeplate har flere skjøter
 - Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
 - Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

8.2 Kjøkken 1. Etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1. Etasje

- Vanninstallasjonen er fra 1989
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Yttervegger i kjeller er av mur/betong er delvis utført.

Merknader: VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Betonggulv mot grunn

Merknader: -Gulvet har ingen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.

- Gulv mot grunn antatt at det er isollert og fuktsikring

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon i sokkeletasje

Merknader: - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 13,2 % i bunnreim i bod

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørøpplegg fra byggeåret

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

Merknader: - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

- Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder i leilighet og varmtvannsbereder i sokkelleilighet

Merknader: Varmtvannsbereder i leilighet.

Varmtvannsbereder plassert i bod uten sluk.

Overtrykksvann fra varmtvannsbereder er plombert i kjøkkenbenk.

Er ikke lekkasjesikret

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
- Varmtvannsbereder i boligen.
- Varmtvannsbereder plassert i vaskerom med sluk.
- Varmtvannsbereder er fra 2022 og ingen avvik

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr og våtrom.

Merknader: - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av boligen. - Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng - Det er bare 5cm klaring fra terrassebord og opp til ventiler slik at det er fare for at smeltevann kan komme inn
2.1	Yttervegger
	- En del tørkesprekker i nedre kant. - Litt avflassing av maling. - Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims. - Vedlikeholdsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid- - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Store mengder med mose på tak - Takrenner må rengjøres - Bygningsdel dekra er nådd over halvparten av normal bygningstid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv. - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Skruehull i tapet - Baderomstapet glipper i skjøter ved i hjørner. - Dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Bad sokkelleilighet Overflate vegger og himling
	- Det er ikke tett rundt gjennomføringer - Det er ikke koblet til ventilasjonskanal i himling
7.2.2	Bad sokkelleilighet Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Det er montert dusjkabinett i dusjsone. - Fliser har høydeforskjeller/saksinger. - Gulv har en forhøyning på 5 mm mellom dør og dusjsone. - Mye søl med silikon
8.1	Kjøkken Sokkeletasje Kjøkken Sokkeletasje
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje - Benkeplate har flere skjøter
8.2	Kjøkken 1. Etasje Kjøkken 1. Etasje
	- Kjøkkeninnredning fra byggeåret. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

	- Bereder i leilighet har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Skruehull i tapet - Baderomstapet klipper i skjøter ved i hjørner - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

(Kommune)

Melhus

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Atle Løberg

7096 Kvål

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kvål	57	4		

Deres søknad	Dato		
	04.11.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Tomannsbolig		
Behandling/vedtak	Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	Hovedutv./Bygningsråd	22.06.88	145/88
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	<input type="checkbox"/> hele bygget		
	<input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: Hovedleilighet		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
Innv.:			
Sokkeletg.: Gjenstår noe mindre oppussing.			
1. etg. : Gjenstår noe belistning. Røykvarsler må monteres.			
Boligen er ført om med noen mindre endringer i forhold til godkjente tegninger.			
Boligen tilknyttes off. vannledning, feiing og off. tømming av 7 m ³ slamavskiller.			
			Vibeke Stav. Vibeke Stav
Dette arbeidet må være fullført innen:			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Melhus	21.12.89	Bygningssjefen i Melhus <i>Harald Raum Eide</i> Harald Raum Eide Bygningssjef

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Per Atle Løberg	Hovin
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

(Kommune)

Melhus

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggstandard A/S

7094 LUNDAMO

Byggherre (navn, adresse)

Atle Løberg

7096 KVÅL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bergtun, Stensås	57	4		

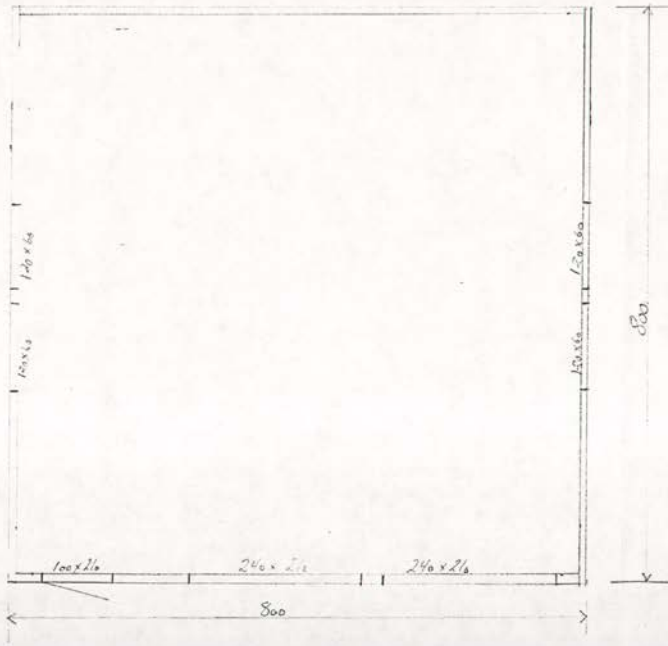
Deres søknad	Dato		
	04.01.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Tomannsbolig		
Behandling/vedtak	Hovedutvalget/Bygningsrådet	Vedtaks dato	Saksnr.
		22.06.88	145/88
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	<input type="checkbox"/> hele bygget <input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: SOKKELLEILIGHETEN		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
<ul style="list-style-type: none"> - Utvendig planering og tilfylling rundt grunnmur. - Plate av ubrennbart materiale på golvet under feiebaken og på veggen ved siden av. Se vedlagte kopi. - Røykvarsler BF kap. 31:4. <p>Leiligheten er utført etter de vedlagte tegningene.</p> <p>Leiligheten har off. vann og privat infiltrasjonsanlegg. Se forøvrig midl. brukstillatelse av 21.12.89 for hovedleiligheten.</p> <p style="text-align: right;"><i>Jan Hoeg</i></p>			
Dette arbeidet må være fullført innen:		01.07.90	

UNDERSKRIFT

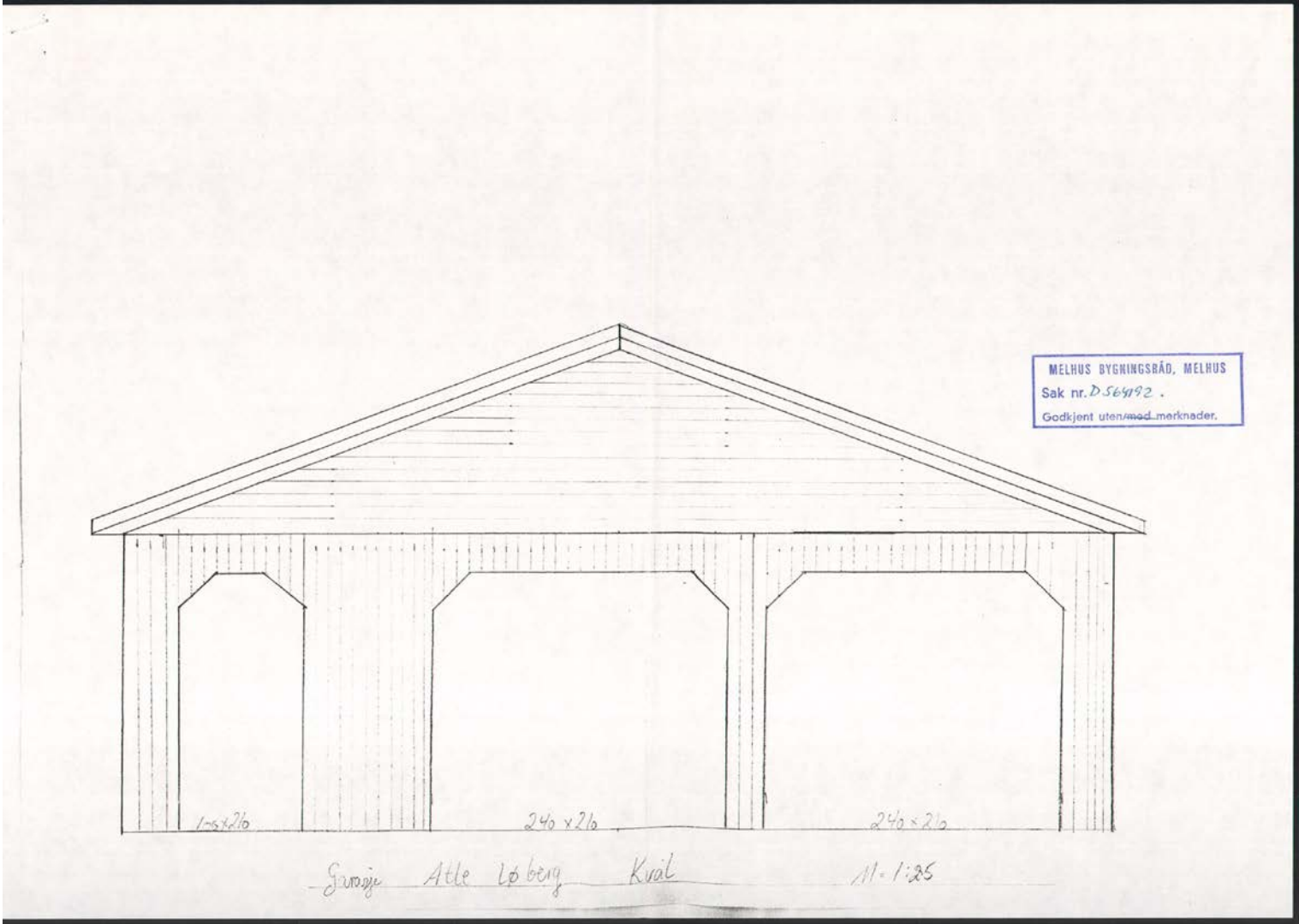
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Melhus	28.03.90	<i>Harald Raum Eide</i> Harald Raum Eide Bygningsjef

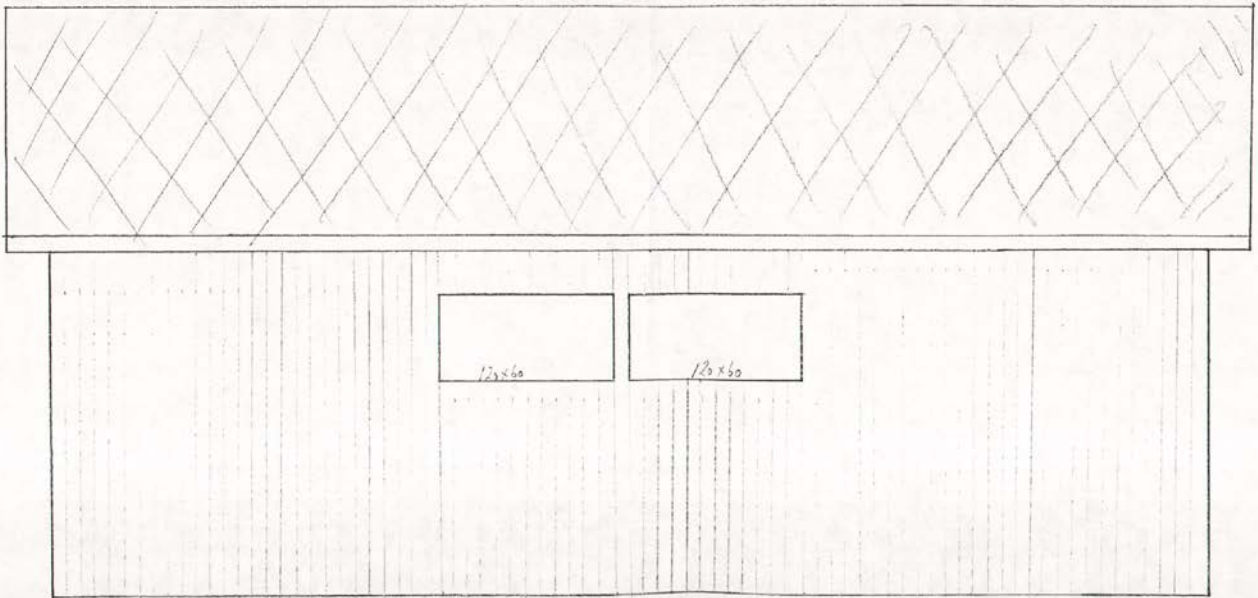
KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Leif Edelsten	
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

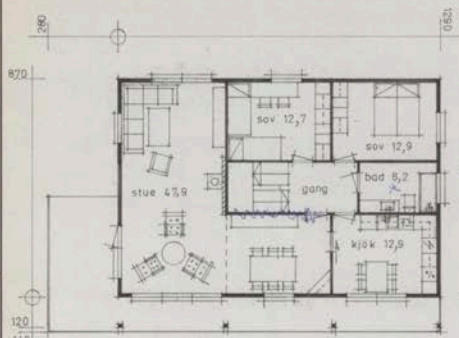


Garaže Atle Loberg. M = 1:50.

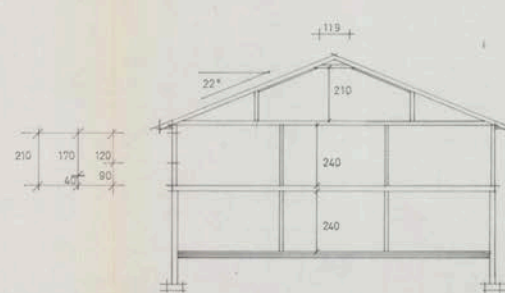
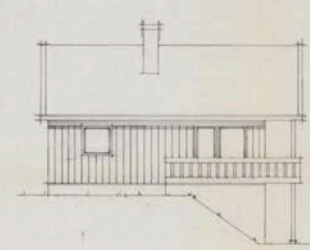
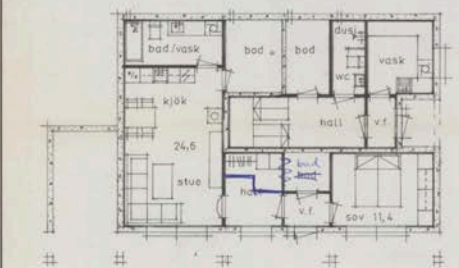
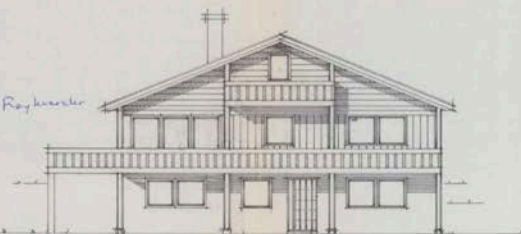




Garasje Atle Loberg Kval M.1: 25. Mal 300 x 200 cm. utl.



Rayhænder



BYGGSTANDARD HUS AS
 7094 LINDAMO
 TLF. 07-88 47 88

REV.	DATE	BYG.
BYGGSTANDARD HUS AS 7094 LINDAMO TLF. 07-88 47 88		
MAL:	1:100	Enebolig m/leili søkkel
DATE	16.10.87	BYG. AREAL 118,2 m ²
TEGNER	AS	BA 122x53
BYGGEPLASS		
KOMMUNE		
BYGGERNE	ATLE LØBERG	
TYPE	BS	

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240224
Vår referanse: 3566589/24764806
Bestilling: C3 2024-08-28 (6) 96

Dato
28.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4760	65	12.10.1987	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028 MELHUS	57	3	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING KLOAKKANLEGG

DAGBOKFØRT
12. OKT 87 04 1987
SØRRENSBØVINGEN I
GAULDAL

Undertegnede eier av eiendommen *Stensåsperætt*.....
gnr. *57*....., bnr. *313*... gir herved eier av eiendommen
..... gnr. *57*....., bnr. *4*....., begge
i Melhus kommune, stedsevarig rett til å anlegge og ha
liggende nødvendige anlegg for kloakkavløp i samsvar med
bygningssmyndighetenes krav på min eiendom.
I kloakkanlegget inngår *Tvåfilterrensingsnett m/lufting*.....
.....
.....

Det gis også rett til vedlikehold av disse anlegg mot at
eventuelle skader på min eiendom erstattes.

Denne erklæring som følger av bestemmelsene i Plan- og
bygningssloven, § 66, nr. 2 og Forskrift om utslipp fra
separate avløpsanlegg, skal tinglyses som heftelse på min
eiendom, og kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen
i Melhus.

MELHUS, den

Einar Lufall
.....
Grunneier

Gerd Lise Lufall
.....
Ektefelle

.....
201030
.....
Personnr.

.....
021033
.....
Personnr.



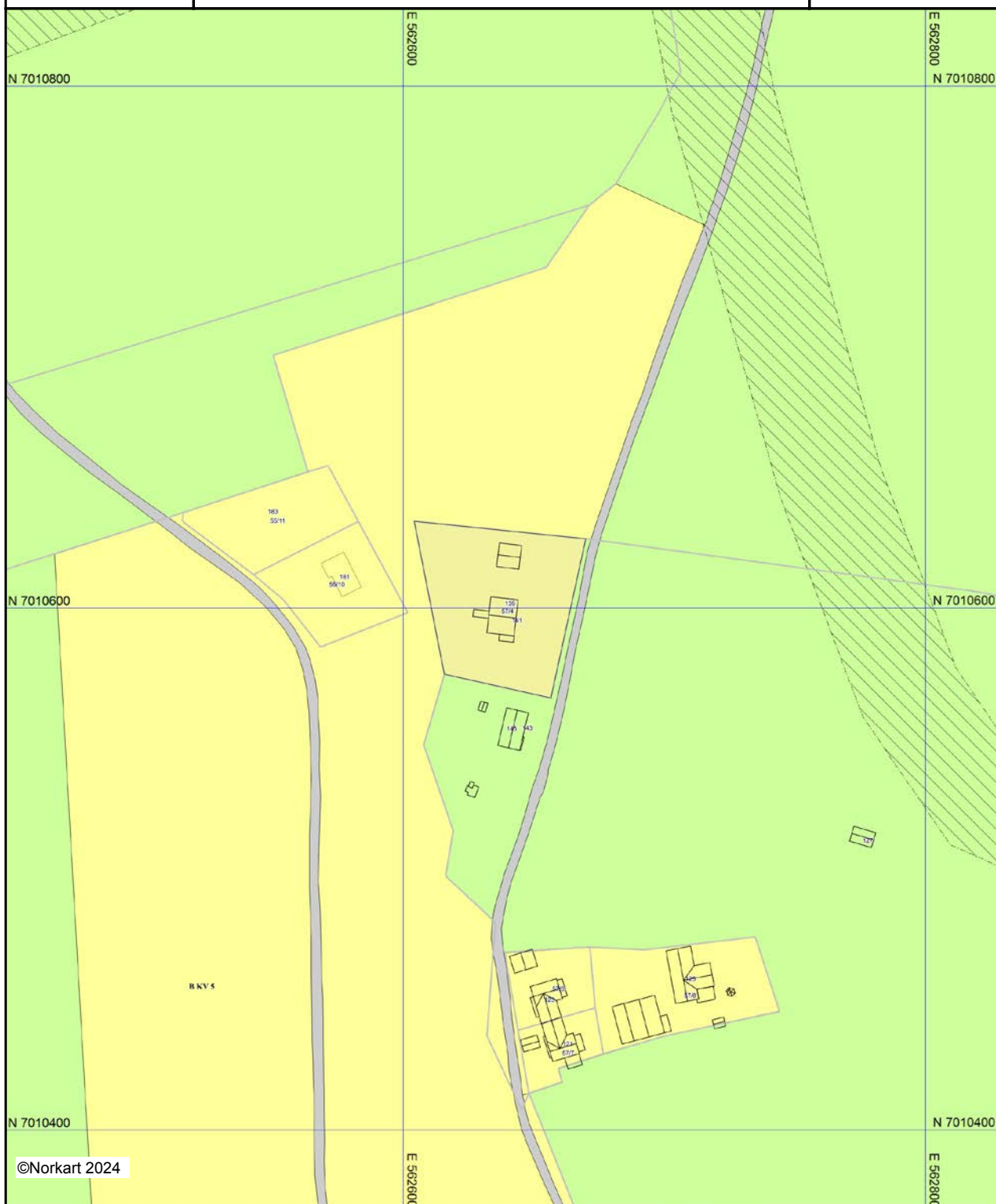
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/4
Adresse: Brannåsvegen 139
Dato: 27.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrænse
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grænse for arealformål
-  Ahc: Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Brannåsvegen 139 - Nabolaget Kvål - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rosmælen skole Linje 340, 5004	7 min	3.6 km
Kvål stasjon Linje R60, R70	9 min	6 km
Trondheim Værnes	50 min	

Skoler

Rosmælen skole og barnehage (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	10 min	6.4 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 65 elever, 8 klasser	9 min	6.3 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min	6.4 km
Melhus videregående skole 560 elever	15 min	13.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

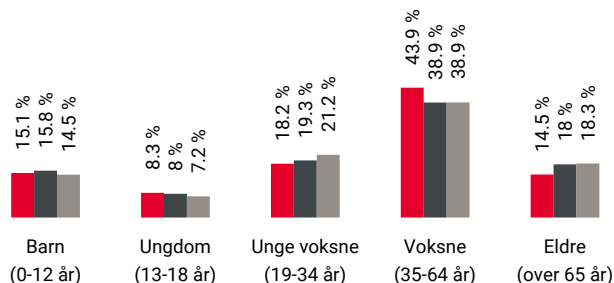
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvål	1 348	578
Melhus	12 951	5 712
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosmælen skole og barnehage (3-5 år) 31 barn	7 min	3.5 km
Rosmælen skole og barnehage Avd Sore... 20 barn	8 min	5.8 km
Flå skole og barnehage (1-5 år) 78 barn	13 min	10.2 km

Dagligvare

Coop Prix Kvål	8 min	
Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min	9.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



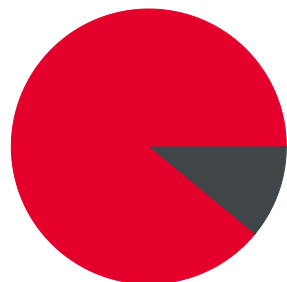
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Rosmælen skole	7 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	3.6 km
⚽ Sørøya ballbane	7 min 🚗
Fotball	4.9 km
🚴 3T-Melhus	14 min 🚗
🚴 Impuls Treningssenter Melhus	14 min 🚗

Boligmasse

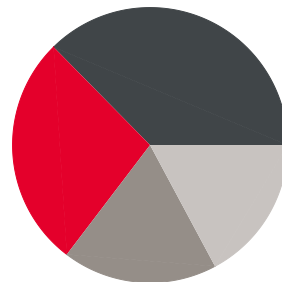


89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester

📦 Melhus Kjøpesenter	15 min 🚗
📦 Vitusapotek Melhustorget	15 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

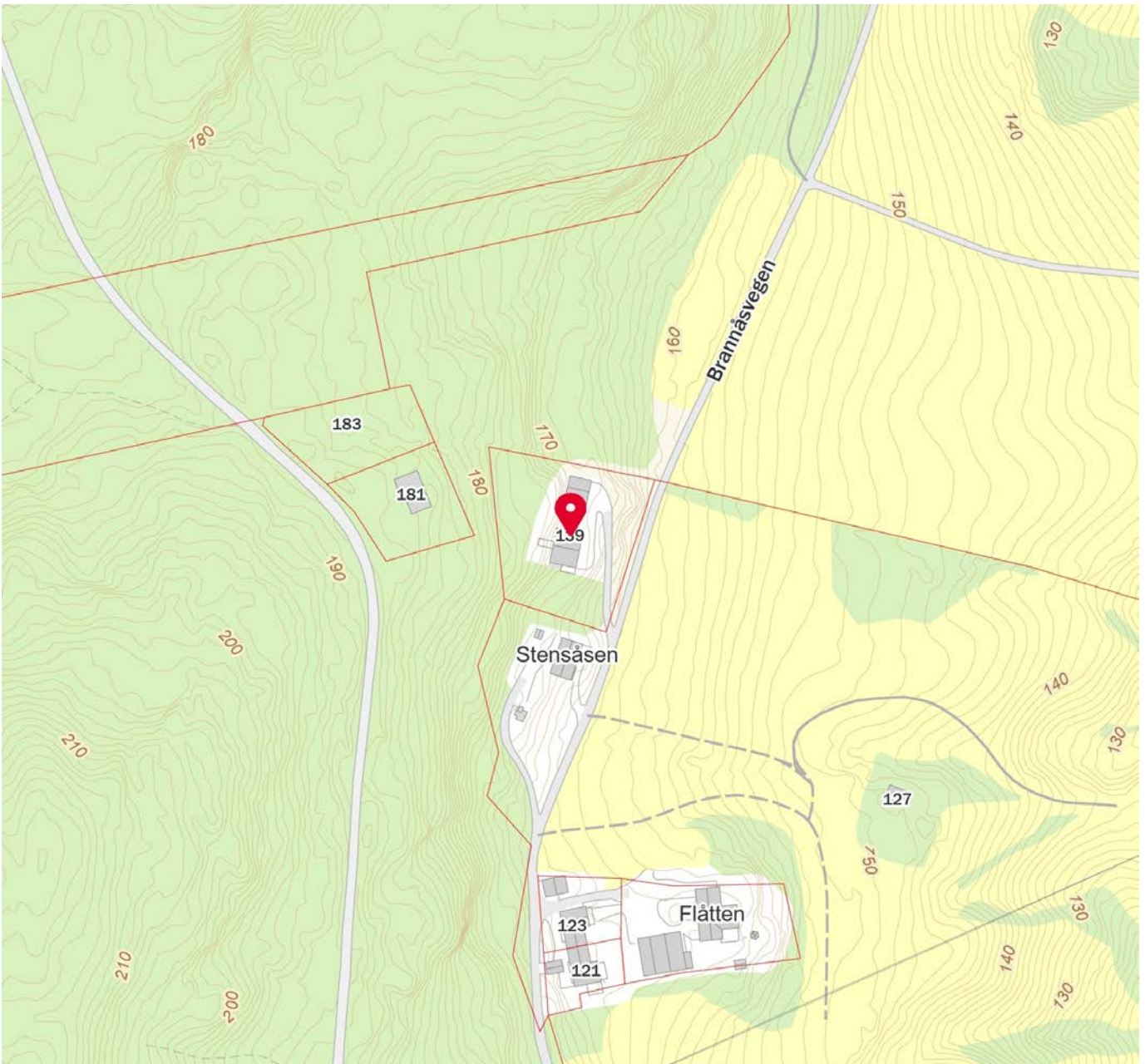
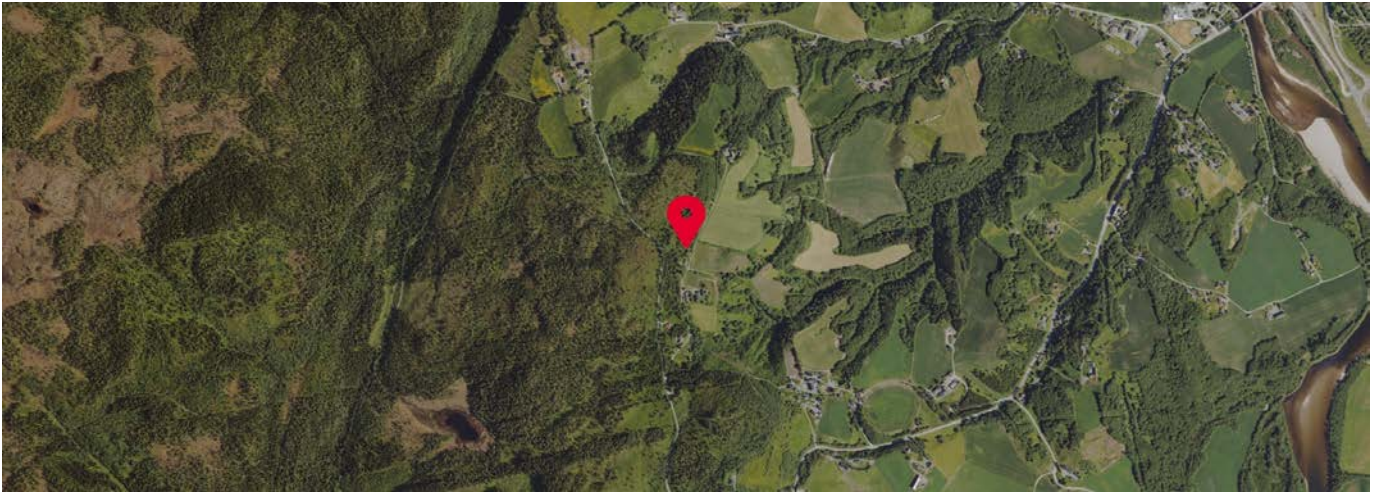


0% 43%

■ Kval
■ Melhus
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Matrikkel: 5028/57/4/0/0

Adresse: Brannåsvegen 139, 7228 KVÅL

Årsgebyr kr 684,50,-		Feie-tilsynsgebyret er fritatt merverdiavgift 2024
Utestående pr.13.09.2024		Kroner: (inkludert renter og gebyr) 0,-
Det er fakturert t.o.m.: 2024		
Boliger og fritidseiendommer faktureres en gang pr år..		



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brannåsvegen 139
7228 KVÅLMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre