



aktiv.

Vigdenesvegen 60, 7520 HEGRA

**Landlig beliggende småbruk
bestående av enebolig, uthus og
garasje. 106 da. tomt.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 47 890,-
Total ink omk.: Kr 1 197 890,-
Selger: Jan Arve Aune og
Solbjørg Aune Hovde
Iht. skifteattest

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total: 170/268 m²
Tomtstr.: 106044.4 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 324, bnr. 5

Oppdragsnr.: 1704240067

Landlig beliggende småbruk bestående av enebolig, uthus og garasje. 106 da. tomt.

Boligen ligger landlig til i Stjørdal kommune med kort vei til Forradal oppvekstsenter.

Småbruket vurderes som attraktivt for deg som vil bo landlig.

Eiendommen har muligheter for dyrehold.

Det er 6 km. til Forradal oppvekstsenter, det er 23 km. til Hegra sentrum med butikk, bank, skole og helsesenter, det er 34 km. til Stjørdal sentrum med alle servicesentra samt flyplass.

Boligen har et stort etterslep av vedlikehold, det må her påregnes større påkostninger.

Eiendommen ligger sørvendt og flott til med gode solforhold. Eiendommen grenser ned til elva Vigda med fiskemuligheter og badekulp. Eiendommen er omkranset av et flott friluftsområde som kan brukes både sommeren til fotturer, bærturer med og uten sekk, og på vinteren der skiferdighetene kan utfoldes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Egenerklæring	28
Tilstandsrapport	38
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 98 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 33 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m²

1. etasje

BRA-i: 74 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

Tomt

106044.4 m² eiendomstomt

Tomtebeskrivelse

Eiendommens totale areal fordelt på 2 teiger er ca 106 dekar (da), i følge gårdskart fra Nibio.

Bestående av:

2,9 da fulldyrka jord

1,7 da overflatedyrka jord

93,5 da produktiv skog

5,8 da annet markslag

2,2 da bebyggd

Gårdskartet følger vedlagt i salgsoppgaven

Utdrag av skogbruksplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Fullstendig skogbruksplan kan sees hos megler.

Beliggenhet

Landlig beliggende i Stjørdal kommune med kort vei til Forradal oppvekstsenter. Det er 6 km til Forradal oppvekstsenter, 23 km til Hegra sentrum med butikk, bank, skole og helsesenter, 34 km til Stjørdal sentrum med alle servicefunksjoner samt flyplass.

Adkomst

Fra Stjørdal:

Følg E-14 i retning Meråker i ca 12 km fra Stjørdal sentrum. Ta av til venstre skiltet Forradal. Etter ca 11,5 km hold til høyre videre på Forradalsvegen og hold til høyre i påfølgende veiskille. Kjør ca 5 km og ta til venstre inn Vigdenesvegen over broen. Etter en lang venstrekurve får du avkjøring inn mot eiendommen på høyre hånd.

Alternativ adkomst fra Stjørdal:

Følg E-14 i ca 28 km mot Meråker til man får avkjøring til venstre inn Melmyrvegen. Følg Melmyrvegen i ca 5,5 km til man kommer inn på Forradalsvegen. Ta til høyre og følg Vigdenesvegen over broen og videre gjennom den lange venstrekurven opp bakken til man får avkjøring inn mot eiendommen på høyre hånd.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av gårdsbruk og spredt boligbebyggelse.

Skolekrets

Forradal oppvekstsenter ca. 6 km fra eiendommen

Hegra ungdomskole i Hegra sentrum

Type takst

Tilstandsrapport utarbeidet av bygningskyndig Nils Kringen

Byggemåte

Enebolig oppført i to etasjer over grovkjeller. Tilbygget i 1981 i en etasje over kjellerrom. Grunnmur av plasstøpt betong, gråstein og lettklinkerstein, delvis støpte gulv mot grunnen i kjeller. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående og liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. På gammel del av bolig er det lagt nytt i 2021. Vinduer av 2 - og 3 - lags isolerglass samt i koblet utførelse.

Uthuset er med støpte gulv og tregulv. Grunnmur av betong/stablet gråstein. Veggkonstruksjon i laftet tømmer og reisverk med utvendig kledning av stående trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Ny taktekking og renner i 2021.

Garasje med støpt gulv, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående trekledning og takkonstruksjon i pulttaks form. Taktekking av profilerte metallplater

Verditakst

Kr 1 500 000,-

Innhold

1.etg: gang, bad/wc, kjøkken og stue.

2.etg: gang, mellomgang, bod og 2 soverom (mulighet for 3).

Kjeller: trapperom, kjellerstue og grovkjeller.

Standard

Boligen har ikke vært bebodd siden 2017. Oppgradering må påregnes.

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:

Altan mot sør er råteskadet.

Renner og nedløp er utette.

Det er spor etter tidligere lekkasje på takkonstruksjon rundt pipe.

Taket har nådd en alder som gjør tettheten usikker. Takstige mangler.

Pipe er delvis innkledd og ikke vært brukt i det siste. Ukjent tilstand.

Kjøkkeninnredning er slitt som følge av alder og bruk.

For stor avstand mellom rekkverkspiler på trapp til 2.etg.

Påregnelig med utbedringer av avløpsanlegg. Ukjent tilstand på septik.

Utbedringer av vannrør er påregnelig. Vannrør må isoleres i kalde rom.

Påregnelig med utbedringer av elektrisk anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Drenering må skiftes og terreng tilordnes med bedre fall fra boligen.

Fuktskader kjellertrapp/grovkjeller.

Terrasse mot vest har råteskader.

Utskiftinger av dører/vinduer er påregnelig.

Yttervegger har råteskader og mangler stedvis mustetting.

Svipt i gulv i gang første etasje grunnet råte. Også skjevheter.

Råteskade i kjellertrappens nedre del. Håndløper mangler også.

Bad må totalrenoveres.

Etter utarbeidelse av tilstandsrapport har selger senket grunnvået foran boligen/ inngangspartiet og skiftet ut gammel masse med singel og lagt drenerør for å lede overflatevann bort fra boligen.

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.

Møbler og løsøre som forevist på visning medfølger i handelen.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger i handelen. Selger gir ingen garanti for tilstand og beskaffenhet.

Kran fra kjøkkenbenk til oppvaskmaskin er defekt.

Parkering

Stort garasjebygg og flere oppstillingsplasser på gårdstunet og eiendommen.

Energi

Oppvarming

Vedovn på stue. Ellers elektrisk.

Luft- luft varmepumpe på stue.

Info energiklasse

Oransje G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000,-

Info kommunale avgifter

Kr. 3 235,- pr. 2023 for slamtømming og feiing. I tillegg kommer avgift til Innherred

Renovasjon kr. 5 863,- (Det betales i dag kun for hytterrenovasjon kr. 1 830,-)

Formuesverdi primær

Kr 199 535,- pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 5 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5035/324/5:

01.07.1929 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr: 5035 Gnr: 324 Bnr: 3

18.12.1979 - Dokumentnr: 12923 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr: 5035 Gnr: 324 Bnr: 8

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er bygd på en tid det ikke var vanlig å utstede ferdigattester eller brukstillatelser. Brukstillatelse datert 08.12.1980 foreligger for tilbygg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Vei, vann og avløp

Privat vei, privat brønn fra oppkomme og septik med kommunal tømming.

Regulerings og arealplaner

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

Legalpant

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

Kommentar driveplikt

Det er driveplikt på eiendommens dyrka jord iht. jordlova.
Denne kan oppfylles ved utleie.

Kommentar konsesjon

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Det er en forutsetning for tinglysning av skjøtet at konsesjon er innvilget.

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

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,-))

47 890,- (Omkostninger totalt)

1 197 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 525,- og visninger kr 2 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 990,-. Utleggene omfatter fotograf, oppgjørshonorar, markedspakke og gebyrer for innhenting av lovpålagte opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars Valstad
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
lars.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 37 870

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

Salgsoppgavedato

22.04.2025

























Vedlegg

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704240067	

Selger 1 navn
Jan Arve Aune

Gateadresse	
Vigdenesvegen 60	

Poststed	Postnr
HEGRA	7520

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704240067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JAA

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet toalett juli 2024

Arbeid utført av

Bademiljø Kringen Rør A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt kjeller

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt lekkasje tak garasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge tilstandsrapport anbefales branntilsyn av pipe

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv pga husets alder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råte i bordkledning, bjelker i gulv gang og mus i huset

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet tak bolig-uthus 2021

Arbeid utført av

Stjerdal Bygdeservice S/A

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med salg 2024

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: 1704240067

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1704240067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arve Aune	fa766e194a10e574ba874e8 a1cab53dec47ef4c	30.07.2024 15:32:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

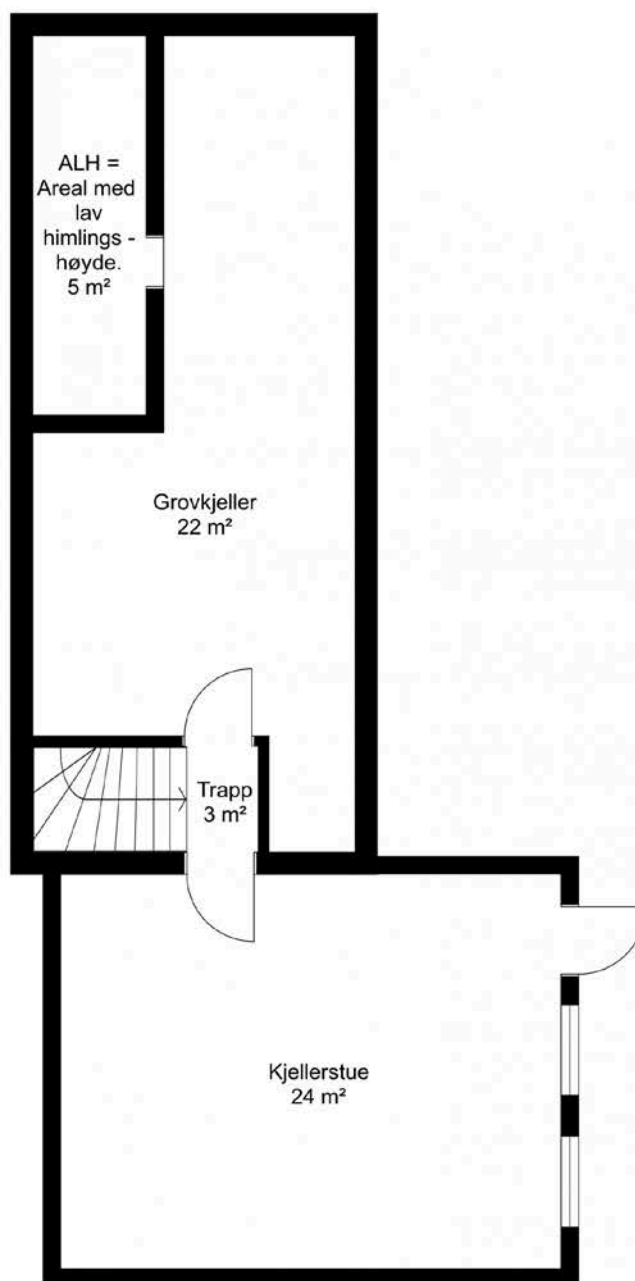
Document reference: 1704240067

- 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>

Planskisser

Vigdenesvegen 60

Kjeller



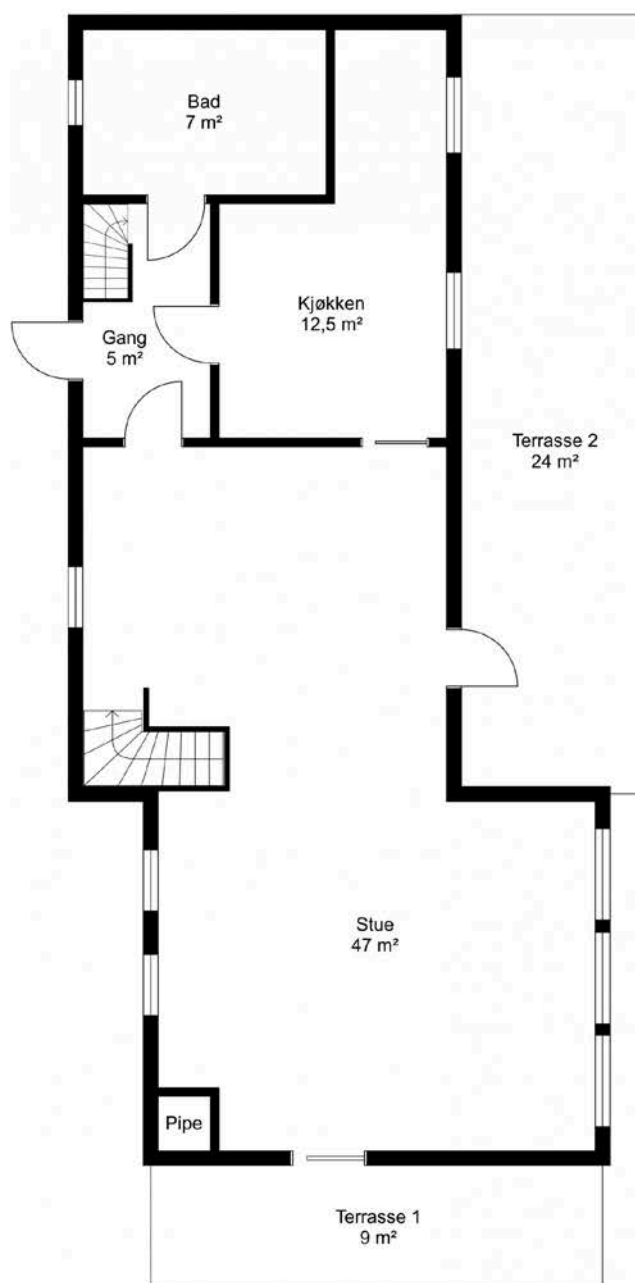
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vigdenesvegen 60

1. Etasje



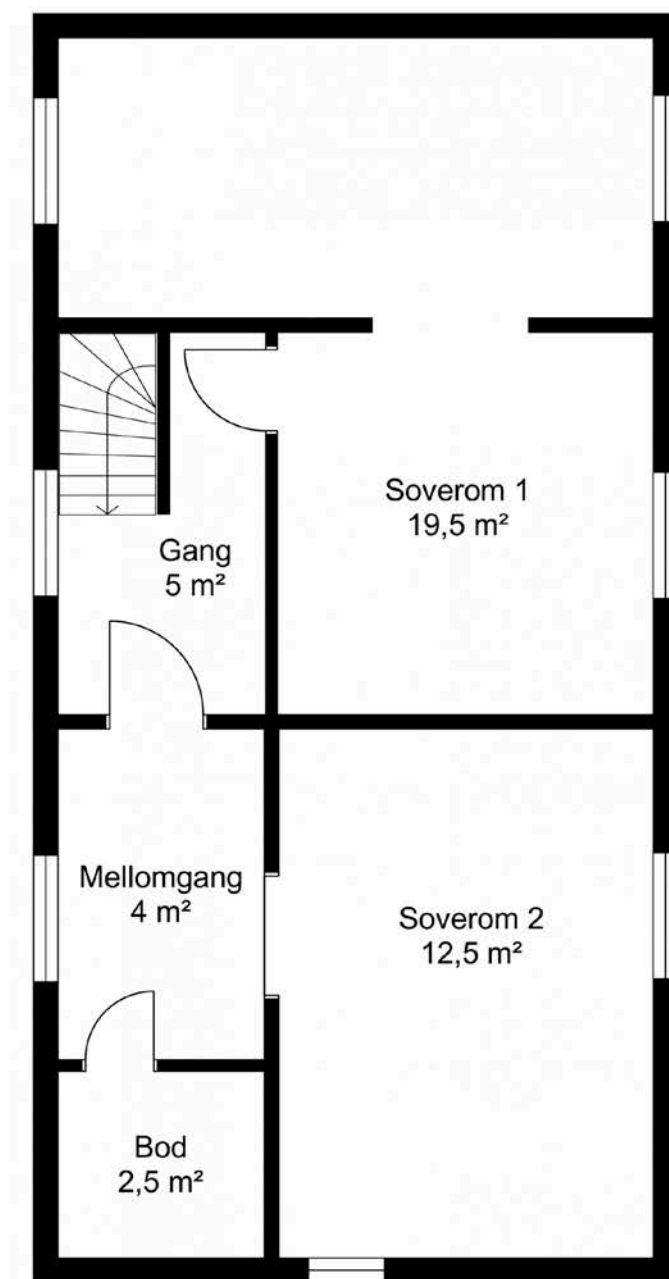
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vigdenesvegen 60

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Vigdenesvegen 60 7520 HEGRA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1925

BRA: 170 m²

BRA-i: 170 m²

Markedsverdi: kr 1 500 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

8

TG-IU

0



GNR: 324 BNR: 5

Nils Kringen
Takst Forum Trøndelag AS

nils.kringen@takst-forum.no
91337318

Vigdenesvegen 60
7520 Hegra

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17554>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig bygning er eldre, mangler denne delen grunnmursplast.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Taknedløp er avsluttet over bakken og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fukskader i overflater på utlektet del, i trapp og i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: Terrasse mot vest.

Oppsummering

Terrasse er med råde.

Anbefalte tiltak

Etablering av ny terrasse er påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres flere glass med punkteringer.

Det er sprekk i glassfelt på ytterdør.

Enkelte vindu er trege i funksjonen og er utette mot karm.

Heve-skyvdør er treg i funksjonen.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger og vedlikehold av dører/vinduer er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres råte i vestvegg samt råte i endeved på enkelte bord. Særlig registreres det råte i kledning mot gårds plass hvor terrengnivået er høyt og ligger inntil bordkledning. Kledning er generelt værslitt som naturlig følge av oppnådd alder og manglende vedlikehold.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på opprinnelig bolig.

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres svikt i gulv i gang i første etasje grunnet råte.
Det registreres større skjevheter i opprinnelig del av boligen.

Anbefalte tiltak

Gulv med råte må erstattes med nytt trevirke.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Trapp til kjeller.

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Utbedring av råte er påregnelig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Badet er fra 1980 tallet med belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Gulvet har sluk av plast type.
Gulvbelegg er utett ved rørgjennomføringer, toalett er med lekkasje, innredning er slitt og det er utført ufagmessig reparasjoner av avløp fra servant.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Altan mot sør.

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilbygget del har utette takrenner.

Anbefalte tiltak

Utbedring av utettheter må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

I tilbygget del registreres tidligere lekkasje ved pipe, tilstand rundt pipe i selve konstruksjonen er ukjent.

Anbefalte tiltak

Fysiske åpninger av takkonstruksjon ved pipe anbefales for full visshet om tilstand.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen på tilbygget del har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Taktekking på tilbygget del er solbleket.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er delvis innkledd.
Kontaktperson opplyser at pipe ikke har vært i bruk de siste årene.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er slitt som følge av oppnådd alder og slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er bruksslitt.

Trapp: 2. etasje.

Oppsummering

Trappen er bratt og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig anlegg er med ufagmessig utførelse.

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det vil være påregnelig med utbedringer av avløpsanlegg.

Eiendommen har privat septiktank, tilstand ukjent.

Vannledninger

Oppsummering

Sannsynlig har anlegget passert normal levetid.

Synlige vannrør i grovkjeller er ikke isolert. Dette medfører kondensering.

Anlegget er med ufagmessig utførelse.

Stoppekran er plassert i grovkjeller.

Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Vann fra privat brønn, tilstand og vannmengde til brønn er ukjent.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Utbedringer av vannrør er påregnelig.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det finnes ikke kursfortegnelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2024

Rapportdato
5.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: John Georg Aune

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Solbjørg Aune Hovde

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nils Kringen Telefon: 91337318
Firma: Takst Forum Trøndelag AS Epost: nils.kringen@takst-forum.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Vigdenesvegen 60, 7520 Hegra
Kommunenr: 5035 Gårdsnr: 324 Bruksnr: 5 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1925
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over grovkjeller. Tilbygget i 1981 i en etasje over kjellerrom.
Grunnmurer av plasstøpt betong, gråstein og lettklinkerstein, delvis støpte gulv mot grunnen i kjeller. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående og liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Takkonstruksjon i saltaks form med ytterteking av profilerte metallplater Vinduer av 2 - og 3 - lags isolerglass samt i koblet utførelse.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1981	Tilbygg stue og kjellerstue.	Nei
2021	Skiftet tak på opprinnelig bolig.	Ja

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 1 500 000,-
Boligen ligger landlig til i Stjørdal kommune med kort vei til Forradal oppvekstsenter. Småbruket vurderes som attraktivt for den som vil bo landlig. Muligheter for dyrehold. Det er 6 km til Forradal oppvekstsenter, Det er 23 km til Hegra sentrum med butikk, bank, skole og helsesenter. Det er 34 km til Stjørdal sentrum med alle servicesentra samt flyplass Boligen er med et stort etterslep av vedlikehold, det må her påregnes større påkostninger.	
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	106 000 kvm
Byggekostnad:	kr 5 259 000,-
Bruksareal bolig: $175 \text{ m}^2 \times 25\,000,- \text{ pr m}^2 = 4\,375\,000,-$ 80% Reduksjon alder og slitasje: 875 000,- Bruksareal uthus: $54 \text{ m}^2 \times 8\,000,- \text{ pr m}^2 = 432\,000,-$ 70% Reduksjon alder og slitasje: 129 600,- Bruksareal garasje: $44 \text{ m}^2 \times 8\,000,- \text{ pr m}^2 = 352\,000,-$ 50% Reduksjon alder og slitasje: 176 000,- Tomteverdi : 100 000,- Samlet teknisk verdi bygninger med tomt: 1 280 600,- Verdi kr 1000,- pr dekar dyrka mark og skog fratrekt bebygd areal på 2,2 dekar. $(106,1 - 2,2) = 103,9 \times 1000 = 103\,900,-$	
Verdireduksjon:	kr 3 978 400,-
Grunnet tilstand og stor aldersslitasje på bygninger er det innlagt en høy reduksjon.	
Tomteverdi:	kr 100 000,-
Skrånende solrik tomt.	
Beregnet teknisk verdi:	kr 1 380 600,-

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	170	170	0	0	33
Uthus	54	0	54	0	0
Garasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	268	170	98	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	51	51	0	0	0
1. etasje	74	74	0	0	33
2. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	170	170	0	0	33

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	56	51	5
Totalt m²	56	51	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	51	27	24	Trapperom og kjellerstue.	Grovkjeller
1. etasje	74	74	0	Gang, bad, kjøkken og stue.	
2. etasje	45	42	3	Gang, 2 soverom og mellomgang.	Bod.
Totalt m²	170	143	27		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	0	54		Lagerrom og vedbod.
Totalt m²	54	0	54		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Biloppstillingsplass.
Totalt m²	44	0	44		

7. Hovedrapport

7.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i forbindelse med tilbygg i 1981 og noe arbeider på 1990 tallet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig bygning er eldre, mangler denne delen grunnmursplast.	
Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Taknedløp er avsluttet over bakken og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Synlig fjell i deler av grovkjeller.	

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
Grunnmur av betong og stablet gråstein i eldste del og lettklinkerstein i tilbygget del.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur fremstår som stabil.	

7.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Tilbygget del er innredet som kjellerstue. Opprinnelig del er med grovkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tilbygget del er fra 1981. Opprinnelig grovkjeller var en enkel potetkjeller med tilgang via luke i kjøkkengulv. Resterende av grovkjeller opplyses utgravd på 1980 tallet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig	
Det er synlige fuktskader i overflater på utlektet del, i trapp og i grovkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse mot vest.



Type	Terrasse
Terrasse med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Terrasse er sannsynlig fra 1980 tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Terrasse er med råde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ny terrasse er påregnelig.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

7.5 Balkong, terrasse, platting: Altan mot sør.



Type	Terrasse
Altan er utført med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altan opplyses etablert på 2000 tallet, takoverbygg fra 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

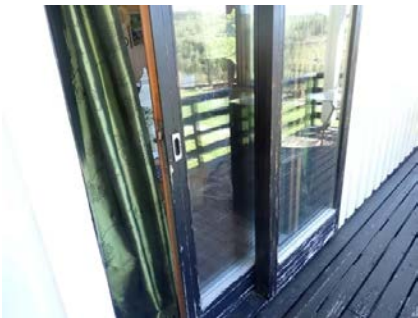
Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.

7.6 Vinduer og dører

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer med 3-lags glass.
Trevinduer med koblet glass.
Heve skyvdør på stue.
Terrassedør med glassfelt.
Ytterdør i tre med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med 2-og-3-lags isolerglass er fra slutten av 1970 tallet og begynnelsen av 1980 tallet.
Heve-skyvdør er fra 1980.
Terrassedør mot sør er fra 1995
Terrassedør til kjellerstue er fra 1988.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Det registreres flere glass med punktering.
Det er sprekk i glassfelt på ytterdør.
Enkelte vindu er trege i funksjonen og er utette mot karm.
Heve-skyvdør er treg i funksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger og vedlikehold av dører/vinduer er påregnelig.

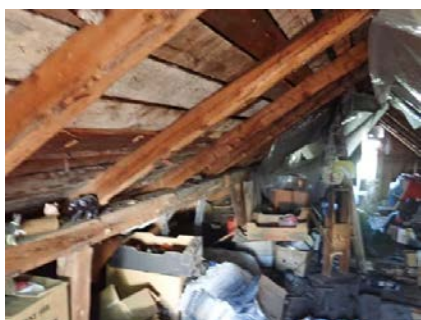
Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

7.7 Yttervegger



Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg er med kledning fra 1981	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-3	
Det registreres råte i vestvegg samt råte i endeved på enkelte bord. Særlig registreres det råte i kledning mot gårdsplass hvor terrengnivået er høyt og ligger inntil bordkledning. Kledning er generelt værslitt som naturlig følge av oppnådd alder og manglende vedlikehold. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på opprinnelig bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Materialer med råteskader må skiftes ut. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Tilgang til kaldtloft via luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker, og forholdene vurderes å være fra gamle lekkasjer. Det er etablert ny takteking og undertak i 2021, enkelte spikrer vises gjennom taktro oppe på kaldloftet, omfanget har ingen betydning. Kaldloftet fremstår med normal god tilstand i henhold til alder.	

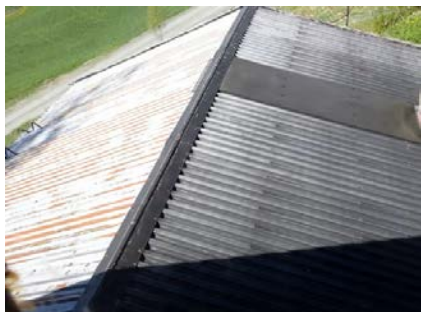
7.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opprinnelig bolig har takrenner/nedløp fra 2021. Tilbygg har takrenner/nedløp fra 1981.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilbygget del har utette takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av utettheter må påregnes.	

7.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
I tilbygget del registreres tidligere lekkasje ved pipe, tilstand rundt pipe i selve konstruksjonen er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fysiske åpninger av takkonstruksjon ved pipe anbefales for full visshet om tilstand.	

7.11 Takteking



Type teking	Metallplater
Profilerte metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken

Taktekking tilbygget del.	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking over opprinnelig del er fra 2021. Taktekking på tilbygget del er fra 1981.		
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?		Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?		Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Ja
Oppsummering av taktekking		TG-2
Taktekkingen på tilbygget del har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Taktekking på tilbygget del er solbleket.		

7:12 Utstyr på tak



Manglende stige på tak for feier.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

7:13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres svikt i gulv i gang i første etasje grunnet råde. Det registreres større skjevheter i opprinnelig del av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulv med råde må erstattes med nytt trevirke.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7:14 Ildsted/Skorstein



Vedovn i kjelerstue.



Vedovn i 1. etasje. Innkledd pipe.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er delvis innkledd.
Kontaktperson opplyser at pipe ikke har vært i bruk de siste årene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

7:15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredningen er slitt som følge av oppnådd alder og slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk er bruksslitt.

7:16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

7:17 Trapp: 2. etasje.**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trappen er bratt og det er for stor avstand mellom rekkverksspiller (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

7:18 Trapp: Trapp til kjeller.



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av råte er påregnelig.

Utbedringskostnader

Under 10 000

7:19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i grovkjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Årstall er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlig anlegg er med ufagmessig utførelse. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vil være påregnelig med utbedringer av avløpsanlegg.	
Eiendommen har privat septiktank, tilstand ukjent.	

7.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Sannsynlig har anlegget passert normal levetid. Synlige vannrør i grovkjeller er ikke isolert. Dette medfører kondensering. Anlegget er med ufagmessig utførelse.	
Stoppekran er plassert i grovkjeller. Stoppekran fungerte som tiltenkt. Vann fra privat brønn, tilstand og vannmengde til brønn er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Utbedringer av vannrør er påregnelig.	

7.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

7.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

7.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon som fra opprinnelig byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

7.24 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	



Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Badet er fra 1980 tallet med belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Gulvet har sluk av plast type.
Gulvbelegg er utett ved rørgjennomføringer, toalett er med lekkasje, innredning er slitt og det er utført ufagmessig reparasjoner av avløp fra servant.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.25 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthuset er med støpte gulv og tregulv. Grunnmur av betong/stablet gråstein. Veggkonstruksjon i laftet tømmer og reisverk med utvendig kledning av stående trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekkning av profilerte metallplater.
Ny taktekkning og renner i 2021.

Ved enkel kontroll registreres stedvis noe råte i kledning og enkelte skjevheter.

7.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje med støpt gulv, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående trekledning og takkonstruksjon i pulttaks form. Taktekking av profilerte metallplater.

Ved enkel kontroll registreres behov for vedlikehold av overflater.

7.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.31 Varmesentral

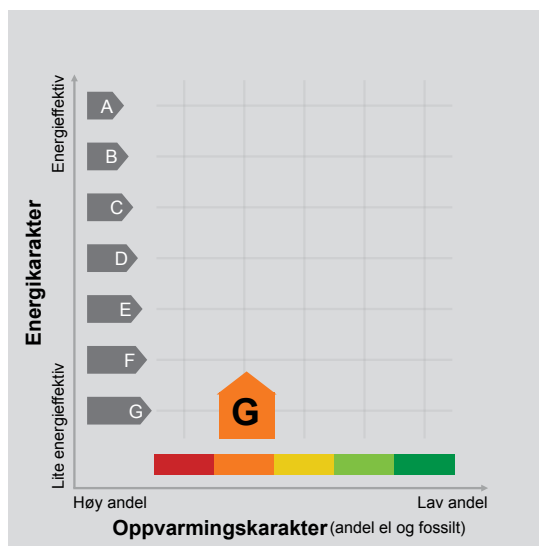
Tilgjengelighet

Ikke relevant

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Vigdenesvegen 60
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	324
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185424677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f2a1368a-b341-48f9-b58b-0e1b2440fa9e
Dato	03.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

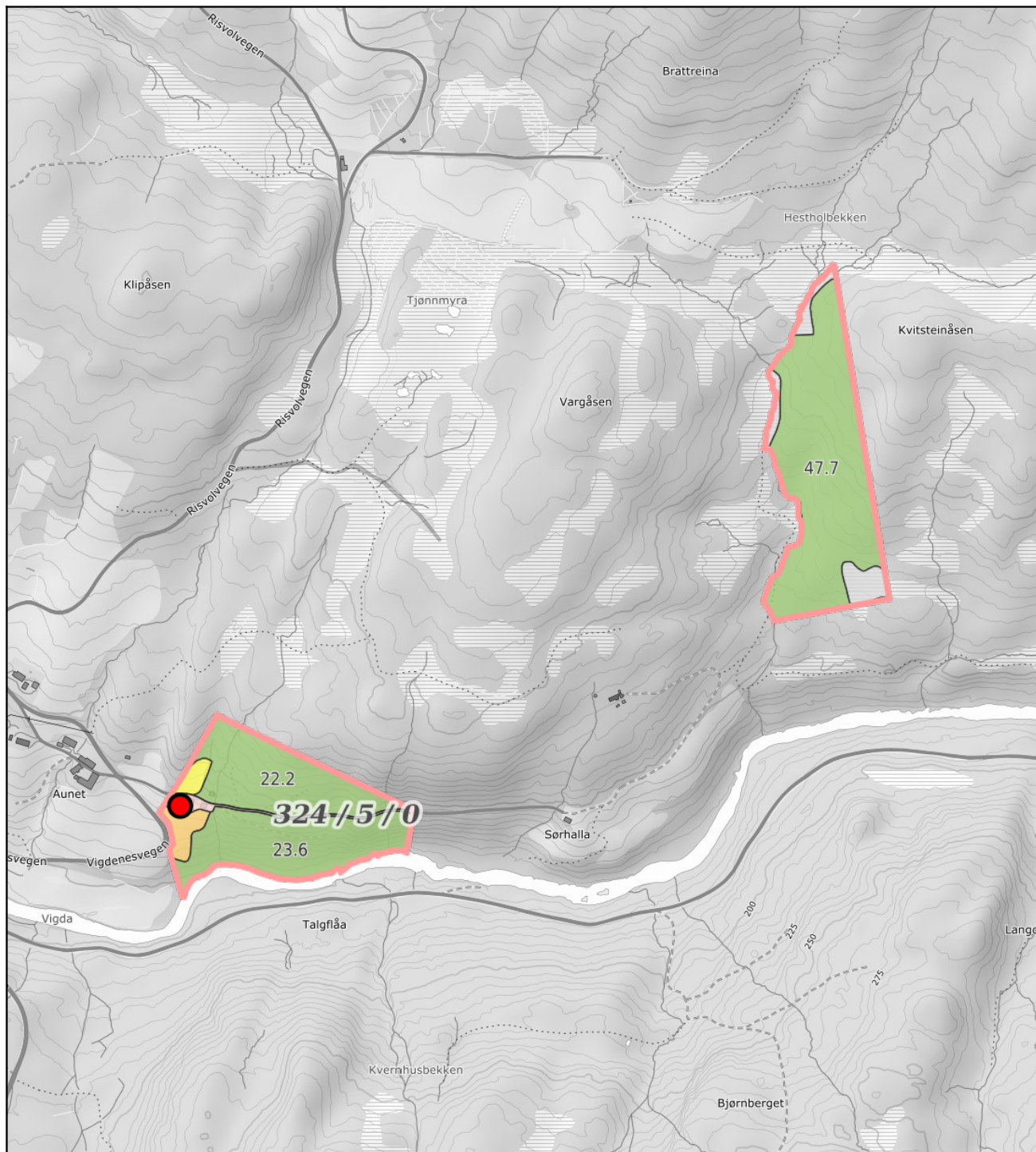
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

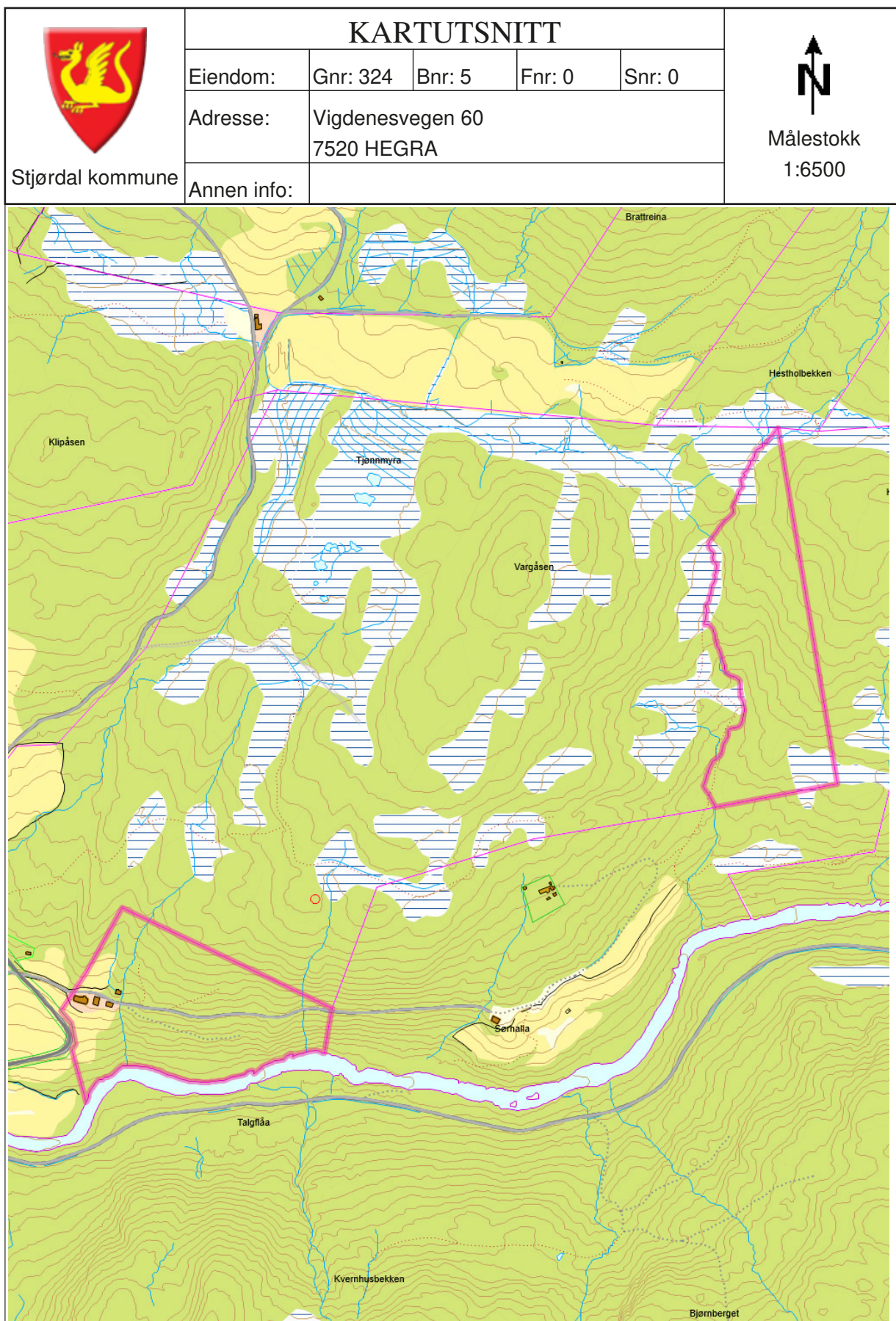
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Gårdskart og kommunal info



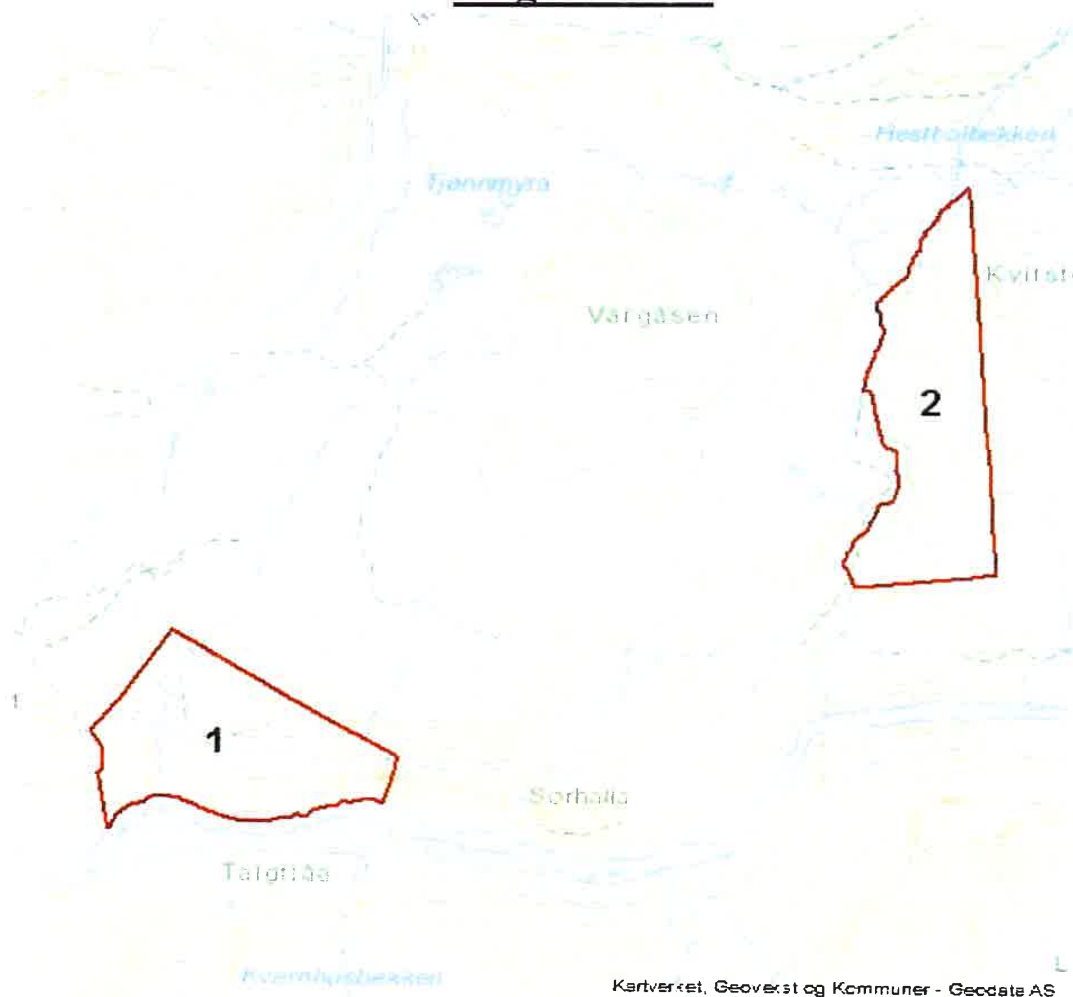
050100150m Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 06.08.2024 11:11 Eiendomsdata verifisert: 06.08.2024 11:07	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> = Fulldyrka jord</td><td>2.9</td><td></td></tr><tr><td> 5 Overflatedyrka jord</td><td>1.7</td><td></td></tr><tr><td> 6 Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>4.6</td></tr><tr><td> w Produktiv skog *</td><td>93.5</td><td>93.5</td></tr><tr><td>Annet markslag</td><td>5.8</td><td></td></tr><tr><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>2.2</td><td>8.0</td></tr><tr><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td>Sum</td><td>106.1</td><td>106.1</td></tr></tbody></table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		= Fulldyrka jord	2.9		5 Overflatedyrka jord	1.7		6 Innmarksbeite	0.0	4.6	w Produktiv skog *	93.5	93.5	Annet markslag	5.8		Bebyggd, samf., vann, bre	2.2	8.0	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	106.1	106.1	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
= Fulldyrka jord	2.9																												
5 Overflatedyrka jord	1.7																												
6 Innmarksbeite	0.0	4.6																											
w Produktiv skog *	93.5	93.5																											
Annet markslag	5.8																												
Bebyggd, samf., vann, bre	2.2	8.0																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	106.1	106.1																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI GÅRDSKART 5035-324/5/0 Tilknyttede grunneiendommer: 324/5/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																												



Tegnforklaring

	Kommunal veg		Privat veg		Skogsbilveg
	Samferdseltiltak		Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm		Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
	Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm		Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter		Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
	Sti		Traktorveg		Vegdekkekant
	Gjerde		Takkant		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Eiendomsteig_		Elvekant
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Veg		Forskningskurve 5m		Høydekurve 5m
	Elv		Innsjø		Bebyggd område
	Myr		Dyrka mark		Skog
	Annet		N250 Bygning Punkt		

2 Teigoversikt:

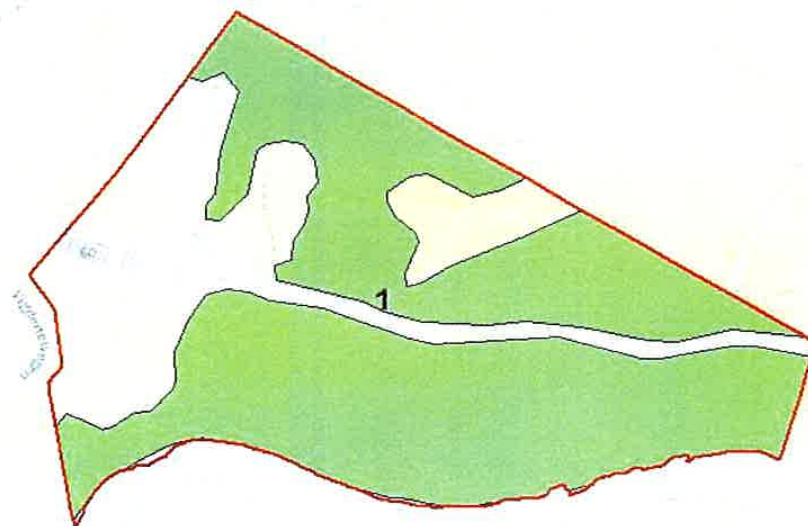


Registrert areal fordelt på teiger:

Teig	Gnr.	Bnr.	Teignavn	Areal i dekar		Total kubikk-masse i m ³
				Produktivt	Totalt	
1	324	5		39	53	193
2	324	5		47	54	440

4 Oversiktskart

4.1 Hogstklassefordeling - Teig 1 -



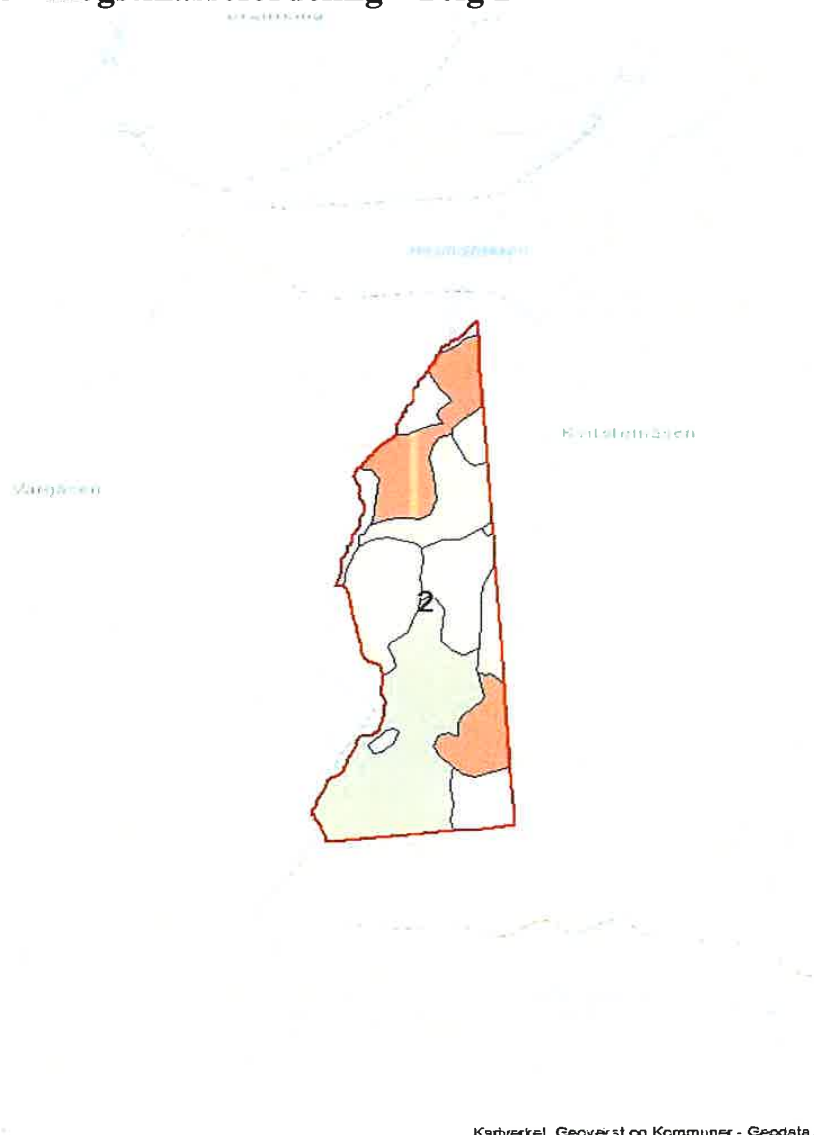
Taigfllsa

Kartverket, Geovekst og Kommuner - Geodata AS

Teig 1
Hogstklassefordeling

	2 - 2 dekar
	4 - 36 dekar

4.2 Hogstklassefordeling - Teig 2 -



Kartverket, Geoverst og Kommuner - Geodata AS

Teig 2
Hogstklassefordeling

	2 - 19 dekar
	3 - 17 dekar
	5 - 11 dekar

3 Hovedtall for eiendommen

Areal:	
Totalt areal:	106 dekar
Produktivt skogareal:	86 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper:	0 dekar

Kubikkmasse:	
Total kubikkmasse:	633 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer :	633 m ³
Kubikkmasse pr. dekar på drivbare arealer:	7.35 m ³ /dekar

Tilvekst:	
Tilvekst hogstklasse 2:	2 m ³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5:	24 m ³
Total tilvekst:	26 m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0.30 m ³ /dekar
Gjennomsnittlig tilvekstprosent	4.1 %

Produksjonsevne:	
Produksjonsevne:	35 m ³
Produksjonsevne pr. dekar:	0.40 m ³ /dekar

Beregnet årlig hogstkvantum:	
Hogstkvantumsprognose (tynning i hogstklasse 3 ikke inkludert):	13 m ³

Alle tall for kubikkmasse er brutto uten bark. Topp, avfall og miljøhensyn vil redusere det nyttbare hogstkvantumet. Fradragene vil normalt være 10- 15 % i vanlige skogsområder.

4.5 Stående kubikkmasse

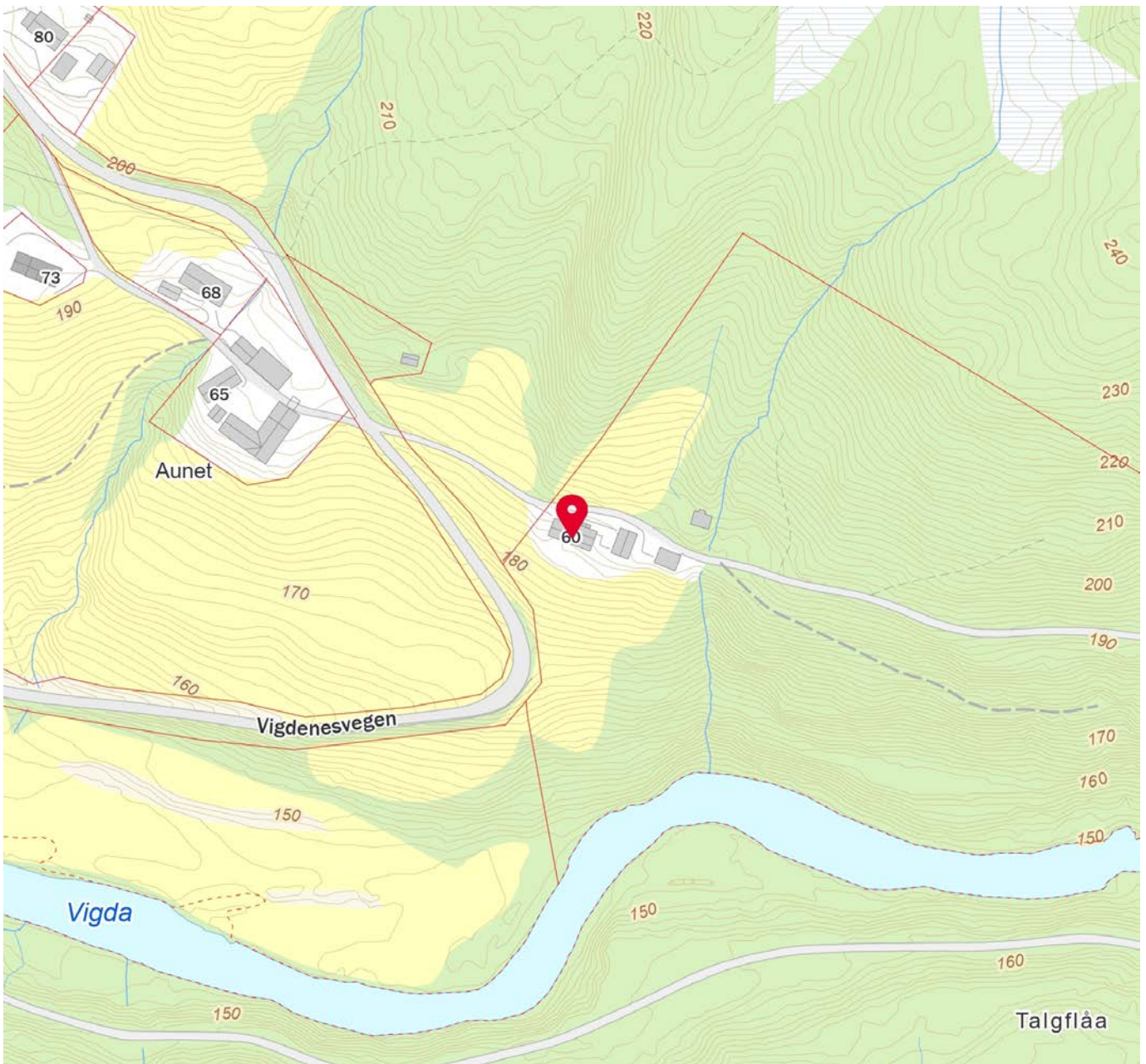
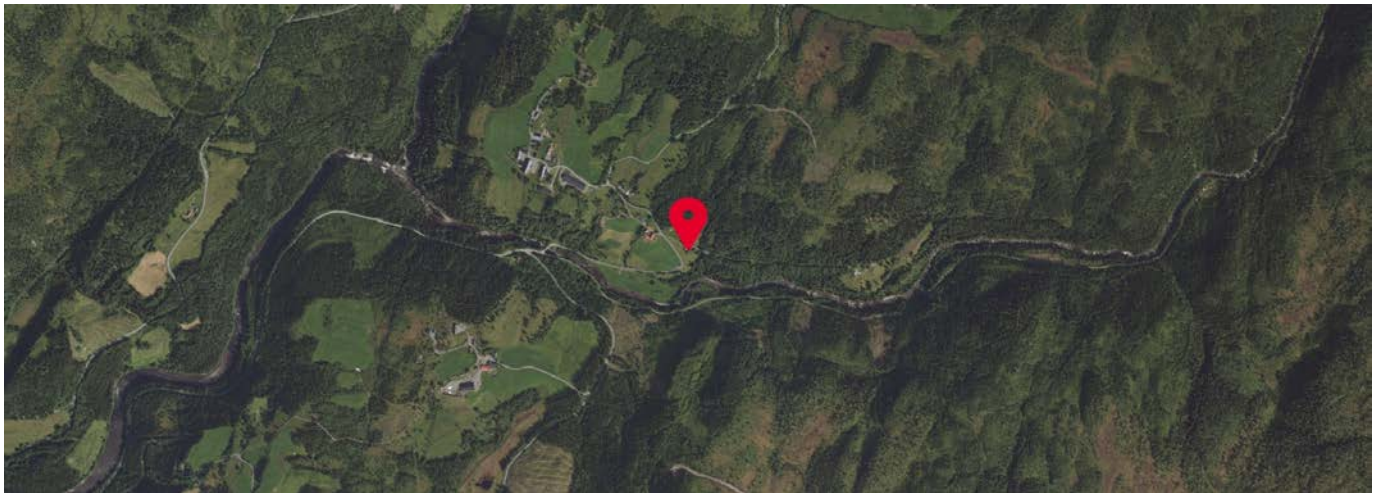
Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Sum	Stående kubikkmasse %
Gran	424	0	424	66
Furu	0	0	0	0
Lauv	209	0	209	33
Sum	633	0	633	
%	100	0		



Kubikkmasse drivbar skog fordelt på treslag

Kubikkmasse fordelt på bonitet og hogstklasse.

Bonitet	Hogstklasse					Sum m ³	%
	1	2	3	4	5		
26	0	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	287	0	0	287	45
14	0	0	0	193	0	193	30
11	0	0	0	0	153	153	24
8	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0
Sum m ³	0	0	287	193	153	633	
%	0	0	45	30	24		





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]
subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiseforsikring - Smållån

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vigdenesvegen 60
7520 HEGRA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad**Oppdragsnummer:** 1704240067**Telefon:** 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.08.2024

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