

aktiv.



Rindalslina 1544, 6658 RINDALSSKOGEN

**Innholdsrik enebolig på stor tomt
på 2,1 mål | Garasje og uthus |
Oppgraderingsbehov**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-
Omkostn.: Kr 21 390,-
Total ink omk.: Kr 821 390,-
Selger: Galin Vasilev Hristov
Desislava Galinova

Kyupovska

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 159/159 kvm
Tomtstr.: 2183.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1702260087

Innholdsrik enebolig på stor tomt på 2,1 mål | Garasje og uthus | Oppgraderingsbehov

Boligen, som er oppført i 1947, fremstår med enkel standard. Her er det en fin mulighet for den som ønsker å sette sitt eget preg på sin fremtidige bolig. Eiendommen ligger fint plassert i et lite og rolig boligfelt, like ved butikken og fotballbanen på Rindalsskogen.

Innhold:

Kjeller: Bad, bod, bod 2, gang m/trapp

1. Etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom

2. Etasje: Gang m/trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Loft: Uinnredet loft, bod

Garasje/uthus

Det er ca 40min til Orkanger, 10min til Storås, 15min til Rindal og 1t 15min til Trondheim.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 44 |
| Egenerklæring | 67 |
| Energiattest | 92 |
| Nabolagsprofil | 97 |
| Budskjema | 105 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 kvm Bad, bod, bod 2, gang m/trapp

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Gang m/trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4

3. etasje

BRA-i: 12 kvm Uinnredet loft, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2183.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med hage/gressplen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart/skylddeling). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og

grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/ eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser ca. 15 minutters kjøring fra Rindal sentrum i Rindal kommune. I sentrum finner du barne- og ungdomsskole, hvor både barnehage, idretts-, fotball- og svømmehall er plassert på skoleområdet. Museet med skimuseum, lysløype og Tjønna-området er like ved.

Rindal er kommunesentrum i Rindal kommune, og tettstedet ligger på idyllisk plassert på Rindalsplatået ca. 145 moh. Ikke langt fra sentrum finner du blant annet den populære badeplassen Tjønna. Rindal kalles for øvrig porten til Trollheimen, og byr på vakker natur, spennende opplevelser, rikt kulturliv og nydelig lokalmat.

Langvatnet og Rørvatnet er yndede turmål for store og små, og ved Rørvatnet er det satt opp en gapahuk med grill og enkelt kokeutstyr. Her det også volleyballbane. Det bys på flott badeplass, fisket i vannet er godt og det er mulig å låne båt ved å kontakte grunneier. Ellers legger også Rørvatnet alt til rette for å prøve fiskelykken. Rindal kommune har for øvrig en mengde vann spredt fra sentrumsnære strøk og helt opp til høyfjelllets perler. Det kjøres skiløyper ved nabogården og opp til Garbergsfjellet og det er lysløype på Skogsletta 5min unna.

Langvatnet ved Helgetunmarka er også en populær plass sommerstid med familiepark for barn. Se: <https://www.homeofthetrolls.no/>. I Helgetunmarka er det også flotte skiløyper som blir oppkjørt på vinteren. Det er også skiløyper i Rindal sentrum, Tørsetmarka og Furuhaugmarka.

Med Trollheimens ville natur rett utenfor døren er det rikelig med muligheter for rekreasjon i form av en fottur i det fri, soppsanking eller jakt. Legg gjerne turen til Rindals levende sentrum hvor det arrangeres små og store sportsarrangementer, sommer som vinter. I tillegg kan det være verdt å få med seg Den store hyttedagen, Sildebollfestival, Rindalsmessa, Småtrolluka og kulturuka bare for å nevne noe.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Marked Nybø med post i butikk på Rindalsskogen. I tillegg har du Coop Marked på Storås og Extra Rindal med post i butikk. Stedet har også byggevareforhandler, sportsbutikk og bank. Alternativt er det ca. 40 min med bil til OTI-sentret og Amfi Orkanger med et rikt og variert utvalg.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. I tillegg er det ca. 40 min med bil til Orkanger og 1 time og 15 min med bil til Trondheim.

Både barnehage, barne og ungdomsskole, idretts-, fotball- og svømmehall er plassert sentralt i Rindal sentrum.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, både for taktekking og undertak.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon: Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent oppbygning med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Musetting er ikke kontrollert ut over tikkprøvekontroll da dette krever destruktive inngrep. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, og ytterkledning har vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Loftet har et innredet rom, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet av konstruksjonen.

Vinduer med 3 lags glass: Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1988. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket.

Vinduer fra byggeåret: Vinduer fra byggeår ca. 1947 med enkelt glass. Det er registrert værslitte karm og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til kjeller fra ca. 1947. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med tilkomst via utvendig trapp.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført som betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring av konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mellom etasjene: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Rom Under Terreng: Gulv er utført i betong, og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke var nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i form av saltutslag på gulv og vegger, samt tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Septiktank: Det foreligger ingen opplysninger om septiktank eller avløpsløsning.

GARASJE

Eldre enkel garasje som inneholder garasje og bod

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Samtidig tilsier alder og oppbrukt brukstid at takteking og undertak er i en fase med økt sannsynlighet for

slitasje og svikt.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg. Risiko:

Det er risiko for skjulte skader eller begynnende lekkasjer som ikke er synlige fra bakkenivå. Økende alder gir økt sannsynlighet for svekket tetthet i tekking og undertak.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Skader kan utvikle seg over tid og føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taket når sikker adkomst er etablert. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting av taktekking og undertak.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Risiko

Manglende tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp fuktskader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Begrenset adkomst til pipe gjør jevnlig feiing og tilsyn vanskelig, mens snø- og isras fra taket ikke kan utelukkes der snøfangere mangler.

Konsekvens

Forholdet innebærer økt behov for fremtidig vedlikehold på grunnmur og fasade, samt at det kan være begrensninger for trygg feiing og snøhåndtering. Oppfølgingsbehov ved videre bruk er forventet inntil forholdene er nærmere vurdert og utbedret.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur, vurdere behovet for snøfangere, samt etablere forsvarlig adkomst til pipe snarlig.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Spredte råteskader i kledning indikerer fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning. Manglende inspeksjonsmulighet av konstruksjonen gir usikkerhet knyttet til tilstand bak kledning.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke

foretar tiltak. Risiko:

Det er risiko for videre utvikling av råte og fuktskader, samt mulig skadedyrintrengning dersom musetetting er mangelfull.

Konsekvens:

Skader kan utvikle seg og påvirke underliggende konstruksjon, med behov for utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av bakenforliggende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning. Videre bør det vurderes kontroll av bakliggende konstruksjon og sikring av tilfredsstillende tetting mot skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Registrert aktivitet fra skadedyr indikerer mulig mangelfull tetting og risiko for skade på konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand i skjulte deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Risiko:

Skadedyr kan forårsake skade på isolasjon, dampspærre og trekonstruksjoner.

Begrenset inspeksjon øker risiko for uoppdagede skader.

Konsekvens:

Skader fra skadedyr kan føre til redusert funksjon i konstruksjonen, samt behov for utbedring og rengjøring. Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre skadedyrtilgang, samt nærmere kontroll av takkonstruksjonen der dette er mulig. Ved mistanke om skade bør ytterligere undersøkelser gjennomføres.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har høy alder og fremstår med slitasje. Sprekker i karm indikerer begynnende nedbrytning og redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Risiko:

Det er risiko for luftlekkasjer, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket. Dette kan også medføre kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens:

Redusert komfort, økte energitap og behov for vedlikehold eller utskifting. Skader kan utvikle seg og medføre ytterligere forringelse av vinduenes funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater og tetting av utettheter. Vinduer bør påregnes utskiftet på sikt.

Vinduer fra byggeåret

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer har svært høy alder og tydelig nedbrytning. Sprekker i treverk samt redusert funksjon (åpning/lukking) indikerer vesentlig svekket tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Risiko:

Det er høy risiko for luftlekkasjer, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Dårlig funksjon kan også medføre redusert rømningsmulighet.

Konsekvens:

Redusert bokomfort, betydelige varmetap og økt risiko for fuktskader. Videre forringelse kan føre til svikt i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av vinduer.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dørene har høy alder og fremstår med slitasje. Utetthet mellom dørblad og karm indikerer redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er risiko for luftlekkasjer og trekk, samt økt varmetap. Utetthet kan også medføre fukt- og kondensproblematikk i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Redusert komfort og energieffektivitet, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering og tetting av dører. Utskifting bør påregnes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Manglende dokumentasjon på fuktsikring medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og evne til å håndtere fukt. Dette er særlig relevant for eldre betongdekker hvor dagens krav til fuktsikring ikke nødvendigvis er oppfylt.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er risiko for fuktvandring i konstruksjonen, noe som kan gi oppfukning av tilstøtende materialer og overflater.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan føre til skader på overflater, redusert inneklime og behov for

utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktproblemer. Nærmere undersøkelser bør vurderes ved symptomer eller ved planlagt oppgradering.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Registrerte saltutslag og fuktindikasjoner viser at det forekommer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Dette er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner uten dokumentert fuksikring, men representerer likevel et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere oppfukning av konstruksjoner og påvirke inneklimateet. Det er også risiko for utvikling av mugg og nedbrytning av materialer.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan medføre redusert brukskvalitet av kjeller, samt behov for tiltak for å begrense fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedret drenering, fuksikring eller ventilasjon ved behov.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returgelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er økt risiko for fallulykker, spesielt ved bruk av kjellertrapp og loftsstige. Manglende sikring og bratt utforming gir redusert sikkerhet ved normal bruk.

Konsekvens:

Personskader kan oppstå ved bruk. Trappeløsningene gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for utbedring for å tilfredsstille sikkerhetsnivå.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og returgelender, samt vurdere utbedring av trappeløsningene for bedre sikkerhet. Loftstrapp bør vurderes erstattet med godkjent løsning.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene har høy alder og fremstår med slitasje og justeringsavvik. Skjevheter og at dører tar i karm indikerer redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Risiko:

Feiljusterte dører kan føre til økt slitasje på hengsler og beslag, samt indikere bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og behov for justering eller utskifting. Ved underliggende bevegelser kan ytterligere tiltak bli nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dører og beslag. Utskifting bør påregnes på sikt.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende destruktive undersøkelser, medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Selv om det er god tilgjengelighet til rørinstallasjoner, endrer ikke dette risiko knyttet til tettesjikt og oppbygning.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen som følge av påviste svakheter i våtsonen. Tilkomst til rør gir mulighet for kontroll av installasjoner, men ikke av selve bygningsmessig oppbygning.

Konsekvens:

Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til omfattende utbedringsbehov i våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales helhetlig vurdering og oppgradering av våtrommet. Videre undersøkelser kan vurderes i forbindelse med rehabilitering.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Registrerte skader på overflater indikerer slitasje og redusert funksjon/estetikk.

Manglende informasjon om alder gir usikkerhet knyttet til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Risiko:

Slitte overflater kan være mer utsatt for fuktinntrenging, særlig rundt vask og benkeplate.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold eller delvis utskifting av innredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede deler av kjøkkeninnredningen. Videre vedlikehold må påregnes.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Manglende filter og manglende funksjonstest gir usikkerhet knyttet til ventilatorens funksjon. Innebygde føringer begrenser kontrollmuligheten av ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Manglende filter kan føre til opphopning av fett og smuss i kanaler, noe som kan redusere effekt og øke brannrisiko. Utilstrekkelig funksjon kan gi dårlig avtrekk og økt fukt- og luktbelastning.

Konsekvens:

Redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklime og økt vedlikeholdsbehov på ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere filter og kontrollere funksjon på ventilator. Videre bør ventilasjonskanaler vedlikeholdes og rengjøres ved behov.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende ventilasjon medfører utilstrekkelig luftutskifting og avviker fra anbefalte løsninger for toalettrom.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Risiko:

Det er risiko for opphopning av fukt og lukt, samt kondens på kalde overflater som kan bidra til mugg- og soppvekst.

Konsekvens:

Dårlig inneklime, luktproblemer og mulig fuktpåvirkning på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon, eksempelvis mekanisk avtrekk og tilførsel av friskluft.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende eller utilstrekkelig tilluft medfører ubalanse i ventilasjonen og gir redusert luftutskifting i rommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom. Risiko:

Det er risiko for opphopning av fukt og lukt, samt kondens på kalde flater som kan bidra til mugg- og soppvekst.

Konsekvens:

Dårlig inneklime og økt fuktbelastning kan føre til skader på overflater og redusert brukskvalitet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via ventiler eller luftespalte, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Alder på avløpsledningene tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon over tid.

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

Det er risiko for lekkasjer, tilstopping eller svekket funksjon som følge av aldring og slitasje.

Konsekvens:

Eventuelle avløpsproblemer kan medføre vannskader, luktproblemer og behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet. Utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklime og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres.

Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Dette gir økt sannsynlighet for slitasje og svikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Risiko:

Det er risiko for lekkasje eller funksjonssvikt som følge av alder.

Konsekvens:

Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Uforutsett svikt kan føre til behov for akutt utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på kort sikt.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Manglende informasjon om avløpsløsning medfører usikkerhet knyttet til funksjon, kapasitet og utførelse.

Konsekvens/tiltak: Risiko:

Det er risiko for at avløpsløsningen ikke er i henhold til gjeldende krav eller har redusert funksjon.

Konsekvens:

Eventuelle avvik kan medføre behov for oppgradering, samt risiko for driftsproblemer og kostnader knyttet til utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon og avklare type og tilstand på avløpsløsning. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved behov.

TG3

Kjeller - Bad - Generell

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Våtrommet fremstår ikke oppgradert til dagens kravsnivå. Kostnad på oppgradering er avhengig av omfang og løsning. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende dokumentasjon og oppgradering til dagens våtomsstandard medfører at konstruksjonen ikke anses tilpasset normal vannbelastning. Dette innebærer vesentlig risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Risiko:

Det er høy risiko for at konstruksjonen ikke tåler normal bruk eller lekkasjer. Selv med dusjkabinett kan vann trenge ut i konstruksjonen ved søl, kondens eller lekkasjer fra installasjoner.

Konsekvens:

Fuktinntrenging kan føre til omfattende skader i gulv- og veggkonstruksjoner, med fare for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan utvikle seg skjult og medføre kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet til dagens forskriftsnivå.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør. Det er påvist andre avvik: Alder på vannledningene tilsier økt slitasje. Registrert lekkasje/avrenning fra overløp på varmtvannsbereder indikerer avvik i systemet som påvirker drift og funksjon.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vannrør må skiftes. Risiko:

Kontinuerlig vannføring kan medføre unødvendig belastning på pumpe og økt slitasje på installasjoner. Det er også risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Økt slitasje på tekniske installasjoner, høyere energiforbruk og risiko for fuktskader.

Over tid kan dette føre til behov for utskifting eller reparasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til vann fra overløp og utbedre forholdet. Videre bør tilstanden på vannledningene følges opp, og utskifting må påregnes på sikt.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygget er opplyst utført uten radonsperre (ikke vanlig i 1947).

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

Innhold

Kjeller: Bad, bod, bod 2, gang m/trapp

1. Etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom

2. Etasje: Gang m/trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Loft: Uinnredet loft, bod

Garasje/uthus

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og garasje.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Eiendommen selges med inventar og møblement med unntak av enkelte private eiendeler. Boligen blir ikke ytterligere ryddet/rengjort før overtakelse. Konferer megler ved spørsmål.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og ved

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 800 000

Omkostninger kjøper

800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

20 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

21 390 (Omkostninger totalt)

38 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

821 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

838 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

841 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 2 346 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet gjelder feiing og eiendomsskatt. Beløp kan avvike.

Det betales i tillegg kr 4730 i renovasjon og kr 2665,- i slamgebyr. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primærbolig

Kr 343 300 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 137 320 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 25 i Rindal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5061/26/25:

08.04.1949 - Dokumentnr: 886 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

25.11.1969 - Dokumentnr: 3944 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5061 Gnr:26 Bnr:31

07.05.2026 - Dokumentnr: 502314 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

20.08.1947 - Dokumentnr: 1876 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5061 Gnr:26 Bnr:1

01.01.2019 - Dokumentnr: 2550 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1567 Gnr:26 Bnr:25

14.02.2023 - Dokumentnr: 161475 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5061 Gnr:26 Bnr:34

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5061 Gnr:26 Bnr:40

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Privat vann, avløp og offentlig vei. Det må påregnes kostnader til brøyting og vei til huset.

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4950,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg og markedsføring. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913118219

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

21.05.2026







































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rindalslina 1544 , 6658 RINDALSSKOGEN

 RINDAL kommune

 gnr. 26, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22439-1042

Referansenummer: MG1610

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

Sveinung Gjøannes

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Bad har vesentlige avvik og må påregnes rehabilitert.

Det er registrert slitasje på tak, kledning og vinduer, samt fuktindikasjoner i kjeller. Tekniske installasjoner har høy alder, med blant annet eldre varmtvannstank og avvik på røranlegg.

Ventilasjon er mangelfull og det er enkelte sikkerhetsavvik knyttet til trapper.

Boligen fremstår som et oppsussingsobjekt med behov for oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, både for taktekkning og undertak. Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent oppbygning med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke innsisert innvendig. Musetetting er ikke kontrollert ut over tikkprøvekontroll da dette krever destruktive inngrep. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, og ytterkledning har vedlikeholdsbehov. Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Loftet har et innredet rom, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet av konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1988. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til kjeller fra ca. 1947. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og karm. Veranda med tilkomst via utvendig trapp

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en eldre boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Etasjeskiller er utført som betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring av konstruksjonen. Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skulte forhold i røykløpet

kan derfor ikke utelukkes.

Gulv er utført i betong, og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke var nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i form av saltutslag på gulv og vegger, samt tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er bratt med lav takhøyde og mangler rekkverk og returgelender. Trapp til 2. etasje mangler returgelender. Trapp til loft er utført som stig. Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returgelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning. Boligen har malte fyllingsdører og slette dører fra byggeår ca. 1947. Det er registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm og har skjevheter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Våtrommet fremstår ikke oppgradert til dagens kravsnivå. Kostnad på oppgradering er avhengig av omfang og løsning. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Det er etablert dør bak dusjkabinett som gir full tilkomst til røropplegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Alder er ikke kjent. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet, og det er registrert at filter mangler. Ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

oalettrommet mangler både avtrekk og tilluft. Det er påvist utilfredsstillende ventilasjonsløsning. Toalettrommet har naturlig avtrekk. Det er påvist utilfredsstillende tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er registrert at det kommer vann fra overløp på varmtvannsbereeder, noe som medfører at elektrisk vannpumpe går jevnt og unødvendig mye. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene. Kun synlige rør er besiktiget. Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel. Åpent el-anlegg. Det er registrert åpne koblinger ved sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det foreligger ingen opplysninger om septiktank eller avløpsløsning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført uten radonsperre (ikke vanlig i 1947)

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

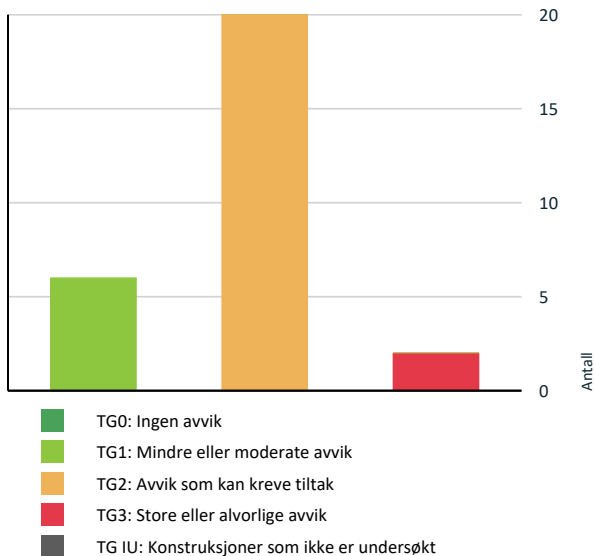
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

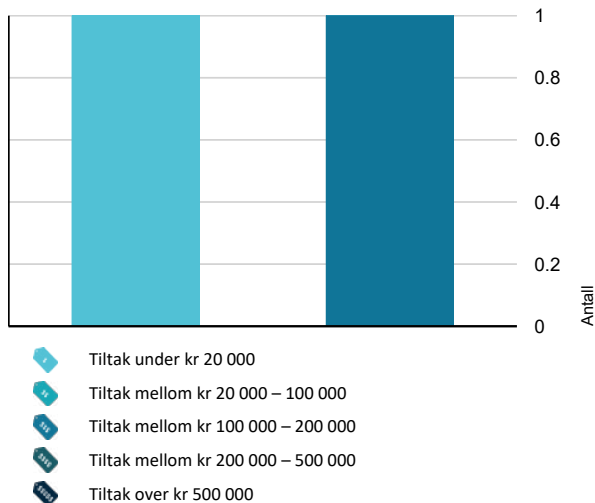
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer fra byggeåret [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1947

Kommentar

Registrert 20-08-1947

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

.

Vedlikehold

.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, både for takteking og undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Samtidig tilsier alder og oppbrukt brukstid at takteking og undertak er i en fase med økt sannsynlighet for slitasje og svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Risiko:

Det er risiko for skjulte skader eller begynnende lekkasjer som ikke er synlige fra bakkenivå. Økende alder gir økt sannsynlighet for svekket tetthet i tekking og undertak.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Skader kan utvikle seg over tid og føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taket når sikker adkomst er etablert. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskifting av takteking og undertak.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Risiko

Manglende tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp fuktskader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Begrenset adkomst til pipe gjør jevnlig feiing og tilsyn vanskelig, mens snø- og isras fra taket ikke kan utelukkes der snøfangere mangler.

Konsekvens

Forholdet innebærer økt behov for fremtidig vedlikehold på grunnmur og fasade, samt at det kan være begrensninger for trygg feiing og snøhåndtering. Oppfølgingsbehov ved videre bruk er forventet inntil forholdene er nærmere vurdert og utbedret.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur, vurdere behovet for snøfangere, samt etablere forsvarlig adkomst til pipe snarlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent oppbygning med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Musetetting er ikke kontrollert ut over tikkprøvekontroll da dette krever destruktive inngrep. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, og ytterkledning har vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Spredte råteskader i kledning indikerer fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning. Manglende inspeksjonsmulighet av konstruksjonen gir usikkerhet knyttet til tilstand bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Risiko:

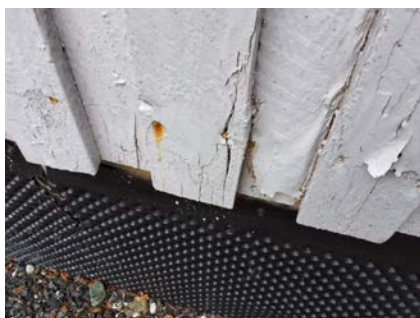
Det er risiko for videre utvikling av råte og fuktskader, samt mulig skadedyrintrengning dersom musetetting er mangelfull.

Konsekvens:

Skader kan utvikle seg og påvirke underliggende konstruksjon, med behov for utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av bakenforliggende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning. Videre bør det vurderes kontroll av bakliggende konstruksjon og sikring av tilfredsstillende tetting mot skadedyr.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Loftet har et innredet rom, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Registrert aktivitet fra skadedyr indikerer mulig mangelfull tetting og risiko for skade på konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand i skjulte deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Risiko:

Skadedyr kan forårsake skade på isolasjon, dampspærre og trekonstruksjoner. Begrenset inspeksjon øker risiko for uoppdagede skader.

Konsekvens:

Skader fra skadedyr kan føre til redusert funksjon i konstruksjonen, samt behov for utbedring og rengjøring. Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre skadedyrtilgang, samt nærmere kontroll av takkonstruksjonen der dette er mulig. Ved mistanke om skade bør ytterligere undersøkelser gjennomføres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1988. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har høy alder og fremstår med slitasje. Sprekker i karm indikerer begynnende nedbrytning og redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Risiko:

Det er risiko for luftlekkasjer, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket. Dette kan også medføre kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens:

Redusert komfort, økte energitap og behov for vedlikehold eller utskifting. Skader kan utvikle seg og medføre ytterligere forringelse av vinduenes funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater og tetting av utettheter. Vinduer bør påregnes utskiftet på sikt.



TO 1 Vinduer med 3 lags glass

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstill: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Vinduer fra byggeåret

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår ca. 1947 med enkelt glass. Det er registrert værslitte karmene og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har svært høy alder og tydelig nedbrytning. Sprekker i treverk samt redusert funksjon (åpning/lukking) indikerer vesentlig svekket tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Risiko:

Det er høy risiko for luftlekkasjer, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket. Dårlig funksjon kan også medføre redusert rømningsmulighet.

Konsekvens:

Redusert bokomfort, betydelige varmetap og økt risiko for fuktskader. Videre forringelse kan føre til svikt i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av vinduer.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til kjeller fra ca. 1947. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørrblad og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørrblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene har høy alder og fremstår med slitasje. Utetthet mellom dørrblad og karm indikerer redusert tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det er risiko for luftlekkasjer og trekk, samt økt varmetap. Utetthet kan også medføre fukt- og kondensproblematikk i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Redusert komfort og energieffektivitet, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering og tetting av dører. Utskifting bør påregnes på sikt.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med tilkomst via utvendig trapp

Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en eldre boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på fuktsikring medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og evne til å håndtere fukt. Dette er særlig relevant for eldre betongdekker hvor dagens krav til fuktsikring ikke nødvendigvis er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det er risiko for fuktvandring i konstruksjonen, noe som kan gi oppfukning av tilstøtende materialer og overflater.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan føre til skader på overflater, redusert innelima og behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktproblemer. Nærmere undersøkelser bør vurderes ved symptomer eller ved planlagt oppgradering.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mellom etasjene

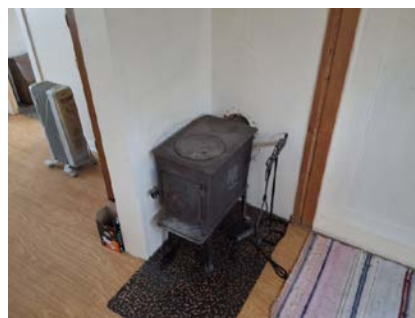
Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er utført i betong, og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke var nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i form av saltutslag på gulv og vegger, samt tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Registrerte saltutslag og fuktindikasjoner viser at det forekommer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Dette er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner uten dokumentert fuktsikring, men representerer likevel et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere oppfukning av konstruksjoner og påvirke innelimaet. Det er også risiko for utvikling av mugg og nedbrytning av materialer.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan medføre redusert brukskvalitet av kjeller, samt behov for tiltak for å begrense fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedret drenering, fuktsikring eller ventilasjon ved behov.

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er bratt med lav takhøyde og mangler rekkverk og returgelender. Trapp til 2. etasje mangler returgelender. Trapp til loft er utført som stig. Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returgelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returgelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

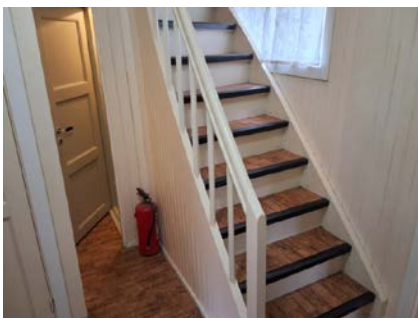
Det er økt risiko for fallulykker, spesielt ved bruk av kjellertrapp og loftsstige. Manglende sikring og bratt utforming gir redusert sikkerhet ved normal bruk.

Konsekvens:

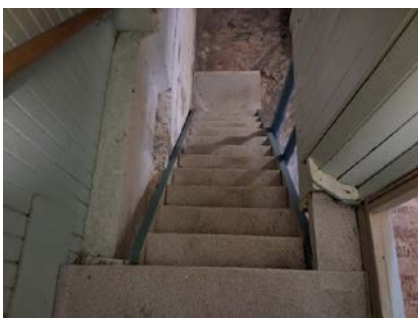
Personskader kan oppstå ved bruk. Trappeløsningene gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for utbedring for å tilfredsstille sikkerhetsnivå.

Anbefalt tiltak:

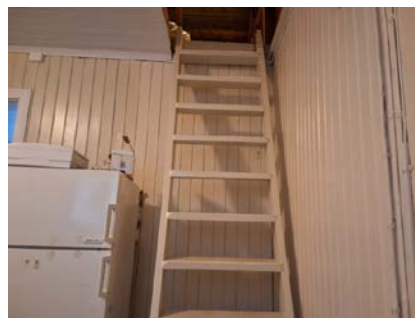
Det anbefales å etablere rekkverk og returgelender, samt vurdere utbedring av trappeløsningene for bedre sikkerhet. Loftstrapp bør vurderes erstattet med godkjent løsning.



Trapp til loft



Trapp til kjeller



Trapp til loft

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører og slette dører fra byggeår ca. 1947. Det er registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm og har skjelheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene har høy alder og fremstår med slitasje og justeringsavvik. Skjelheter og at dører tar i karm indikerer redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Risiko:

Feiljusterte dører kan føre til økt slitasje på hengsler og beslag, samt indikere bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og behov for justering eller utskifting. Ved underliggende bevegelser kan ytterligere tiltak bli nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dører og beslag. Utskifting bør påregnes på sikt.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Våtrommet fremstår ikke oppgradert til dagens kravsnivå. Kostnad på oppgradering er avhengig av omfang og løsning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende dokumentasjon og oppgradering til dagens våtromsstandard medfører at konstruksjonen ikke anses tilpasset normal vannbelastning. Dette innebærer vesentlig risiko for funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Risiko:

Det er høy risiko for at konstruksjonen ikke tåler normal bruk eller lekkasjer. Selv med dusjkabinett kan vann trenge ut i konstruksjonen ved søl, kondens eller lekkasjer fra installasjoner.

Konsekvens:

Fuktinntrenging kan føre til omfattende skader i gulv- og veggkonstruksjoner, med fare for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan utvikle seg skjult og medføre kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet til dagens forskriftsnivå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Det er etablert dør bak dusjkabinett som gir full tilkomst til røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende destruktive undersøkelser, medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Selv om det er god tilgjengelighet til rørinstallasjoner, endrer ikke dette risiko knyttet til tettesjikt og oppbygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det er høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen som følge av påviste svakheter i våtsonen. Tilkomst til rør gir mulighet for kontroll av installasjoner, men ikke av selve bygningsmessig oppbygning.

Konsekvens:

Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til omfattende utbedringsbehov i våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales helhetlig vurdering og oppgradering av våtrommet. Videre undersøkelser kan vurderes i forbindelse med rehabilitering.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Alder er ikke kjent. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Registrerte skader på overflater indikerer slitasje og redusert funksjon/estetikk. Manglende informasjon om alder gir usikkerhet knyttet til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Risiko:

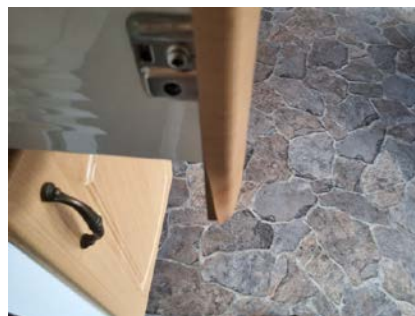
Slitte overflater kan være mer utsatt for fuktinntrenging, særlig rundt vask og benkeplate.

Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold eller delvis utskifting av innredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede deler av kjøkkeninnredningen. Videre vedlikehold må påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet, og det er registrert at filter mangler. Ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende filter og manglende funksjonstest gir usikkerhet knyttet til ventilatorens funksjon. Innebygde føringer begrenser kontrollmuligheten av ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:

Manglende filter kan føre til opphopning av fett og smuss i kanaler, noe som kan redusere effekt og øke brannrisiko. Utilstrekkelig funksjon kan gi dårlig avtrekk og økt fukt- og luftbelastning.

Konsekvens:

Redusert ventilasjonseffekt, dårligere innelima og økt vedlikeholdsbehov på ventilasjonsanlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere filter og kontrollere funksjon på ventilator. Videre bør ventilasjonskanaler vedlikeholdes og rengjøres ved behov.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

toalettrommet mangler både avtrekk og tilluft. Det er påvist utilfredsstillende ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende ventilasjon medfører utilstrekkelig luftutskifting og avviker fra anbefalte løsninger for toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Risiko:

Det er risiko for opphopning av fukt og luft, samt kondens på kalde overflater som kan bidra til mugg- og soppvekst.

Konsekvens:

Dårlig innelima, luktproblemer og mulig fuktpåvirkning på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon, eksempelvis mekanisk avtrekk og tilførsel av friskluft.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk. Det er påvist utilfredsstillende tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende eller utilstrekkelig tilluft medfører ubalanse i ventilasjonen og gir redusert luftutskifting i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Risiko:

Det er risiko for opphopning av fukt og luft, samt kondens på kalde flater som kan bidra til mugg- og soppvekst.

Konsekvens:

Dårlig innelima og økt fuktbelastning kan føre til skader på overflater og redusert brukskvalitet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via ventil eller luftespalte, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er registrert at det kommer vann fra overløp på varmtvannsbereder, noe som medfører at elektrisk vannpumpe går jevnt og unødvendig mye. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene. Kun synlige rør er besiktiget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.
- Det er påvist andre avvik:

Alder på vannledningene tilsier økt slitasje. Registrert lekkasje/avrenning fra overløp på varmtvannsbereder indikerer avvik i systemet som påvirker drift og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Vannrør må skiftes.

Risiko:

Kontinuerlig vannføring kan medføre unødvendig belastning på pumpe og økt slitasje på installasjoner. Det er også risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Økt slitasje på tekniske installasjoner, høyere energiforbruk og risiko for fuktskader. Over tid kan dette føre til behov for utskifting eller reparasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare årsak til vann fra overløp og utbedre forholdet. Videre bør tilstanden på vannledningene følges opp, og utskifting må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vannpumpe arbeider mye grunnet lekkasje på vannrør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Alder på avløpsledningene tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Det er risiko for lekkasjer, tilstopping eller svekket funksjon som følge av aldring og slitasje.

Konsekvens:

Eventuelle avløpsproblemer kan medføre vannskader, luktproblemer og behov for utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet. Utskifting må påregnes på sikt.



Her er det en lekkasje på vannrør eller tank

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere innneklima og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Brug og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Dette gir økt sannsynlighet for slitasje og svikt.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Det er risiko for lekkasje eller funksjonssvikt som følge av alder.

Konsekvens:

Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Uforutsatt svikt kan føre til behov for akutt utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på kort sikt.



Varmtvannbereder er innebygget

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Åpent el-anlegg. Det er registrert åpne koblinger ved sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Ingen opplysninger fra eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningsakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befaring, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om septiktank eller avløpsløsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Manglende informasjon om avløpsløsning medfører usikkerhet knyttet til funksjon, kapasitet og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko:

Det er risiko for at avløpsløsningen ikke er i henhold til gjeldende krav eller har redusert funksjon.

Konsekvens:

Eventuelle avvik kan medføre behov for oppgradering, samt risiko for driftsproblemer og kostnader knyttet til utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon og avklare type og tilstand på avløpsløsning. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved behov.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført uten radonsperre (ikke vanlig i 1947)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskaade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

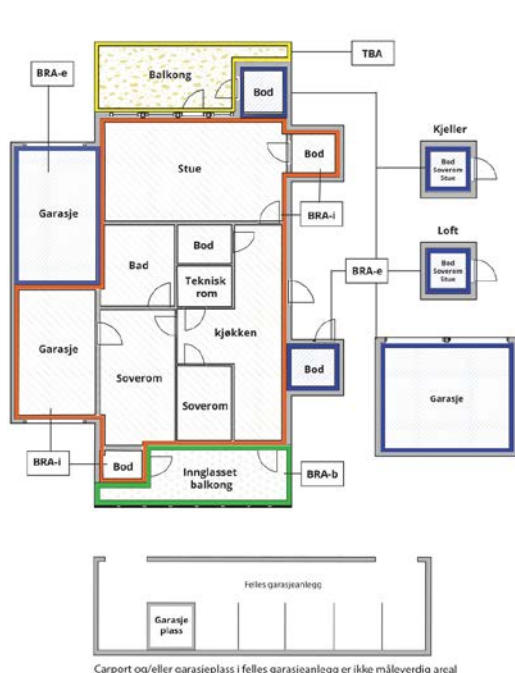
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | 45 | | | 45 | |
| 1. Etasje | 51 | | | 51 | 13 |
| 2. Etasje | 51 | | | 51 | |
| Loft | 12 | | | 12 | |
| SUM | 159 | | | | 13 |
| SUM BRA | 159 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Bad, bod, bod 2, gang m/trapp | | |
| 1. Etasje | Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom | | |
| 2. Etasje | Gang m/trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4 | | |
| Loft | Uinnredet loft, bod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 04.5.2026 | Sveinung Gjønnnes | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5061 RINDAL | 26 | 25 | | 0 | 2183.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Rindalslina 1544

Hjemmelshaver

Kyupovska Desislava Galinova, Hristov Galin
Vasilev

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rindalslina 1544 ligger i et landlig område i Rindal, omgitt av skog, fjell og natur. Området er rolig og preget av spredt bebyggelse, med gode muligheter for friluftsliv som turer, jakt og fiske

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Om tomten

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som bod Benyttes som garasje

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

.

Vedlikehold

.

Beskrivelse

Eldre enkel garasje som inneholder garasje og bod

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 05.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 05.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 11.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 11.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Hristov, Galin Vasilev

21.05.2026

Signed

bankID

Kyupovska, Desislava
Galinova

21.05.2026
Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Galina Vasilev Hristov

Desislava Galinova Kyupovska

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rindalslina 1544

6658 Rindalsskogen

5061-26/25/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av dusjkabinett og veggkledning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Drenering.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Drenerig

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fra de tre sidene

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Elektrisk installasjon i første etasje og andre etasje. Arbeidet er ikke fullført og pågår.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: El-co AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av elektrisk anlegg i første etasje og også i andre etasje.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: El-co AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av elektrisk anlegg i første etasje og også i andre etasje.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

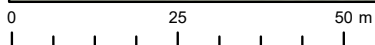
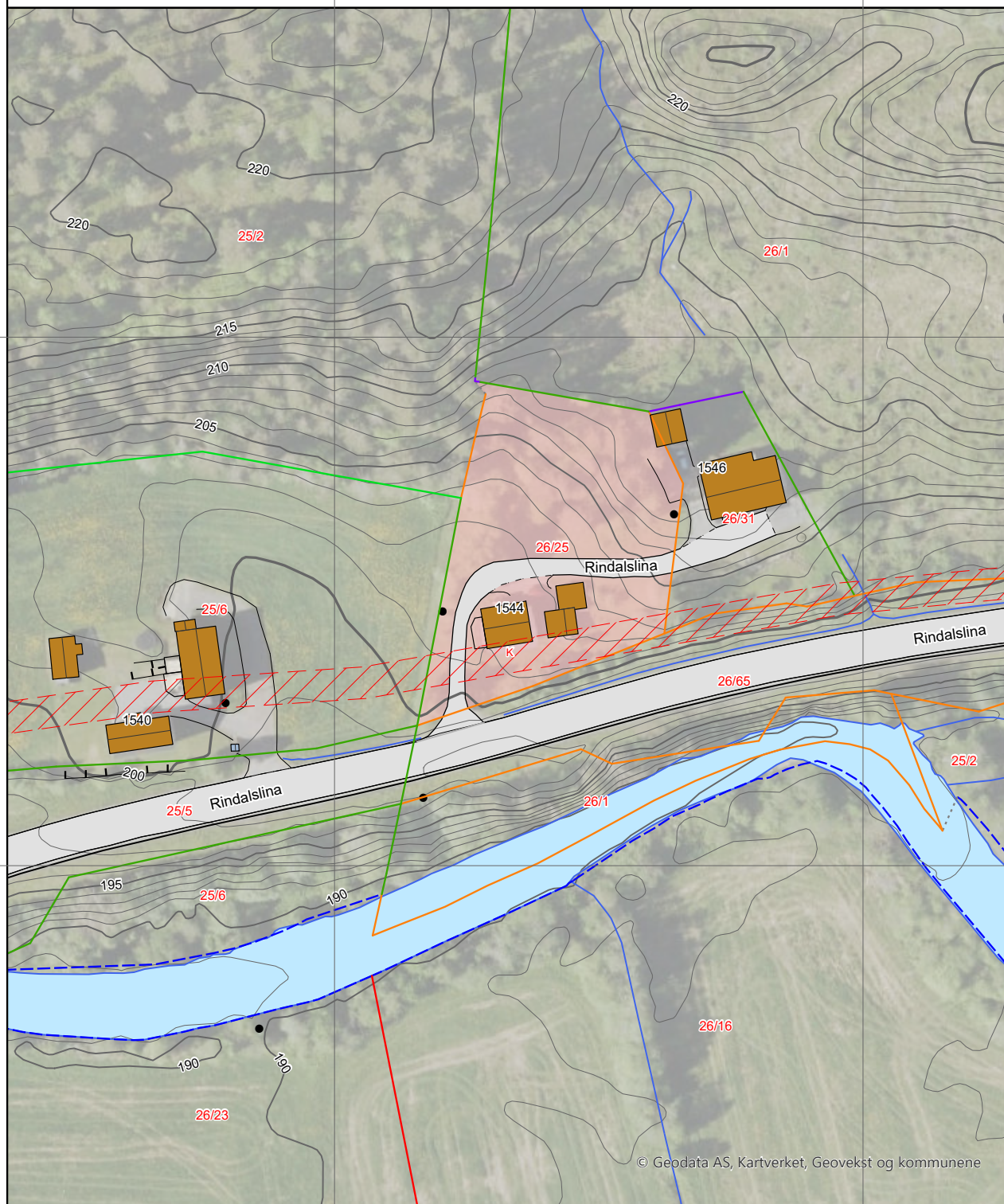
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

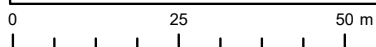
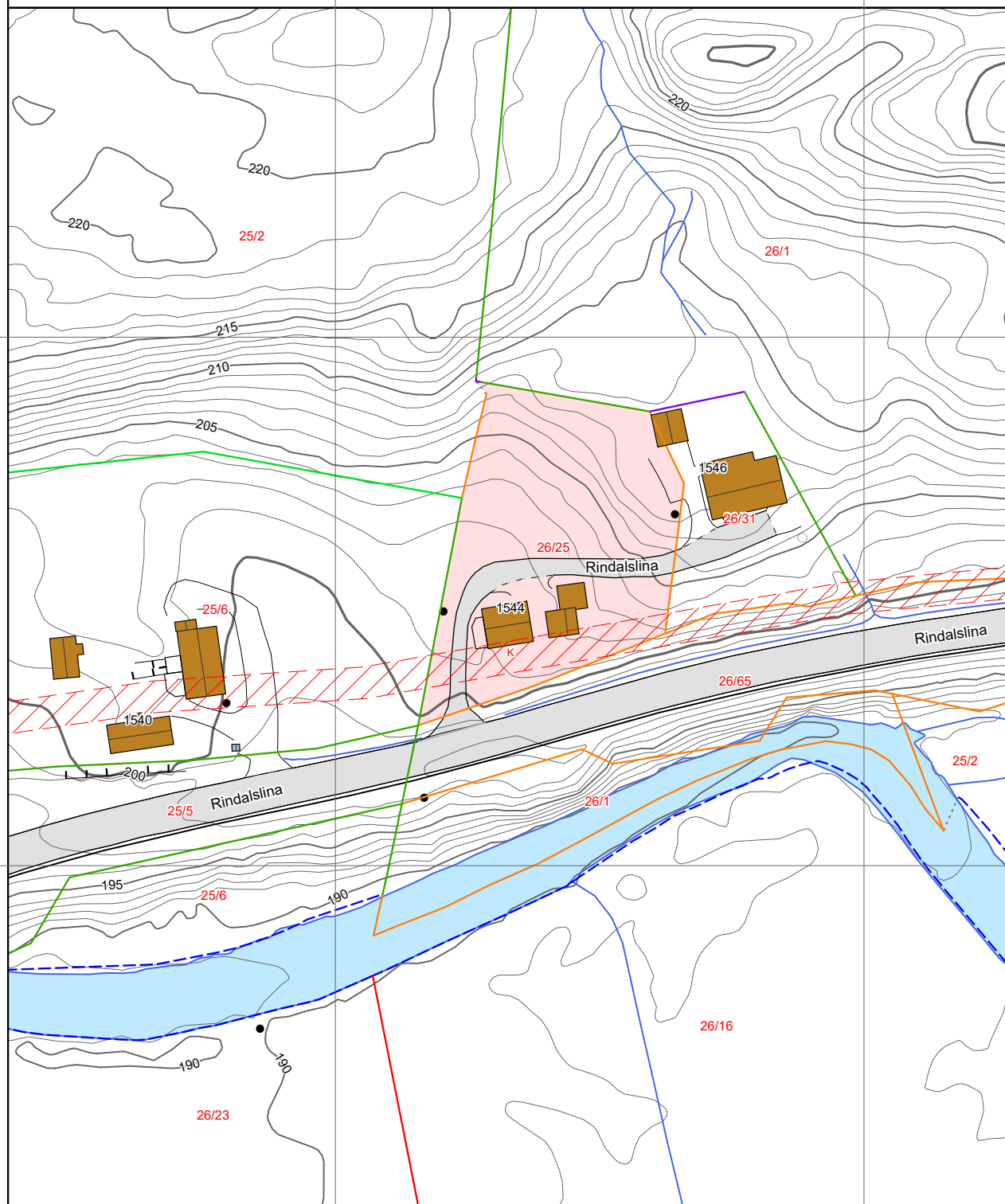
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |




















Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |


















Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Stempelavgift kr. 5,-

Dagbok nr. 3944 19 69 25/11
Nordmøre Sorenskriverembete 681

K O N T R A K T .

Underskrevne Mikal Solem og Oddvar Björnås har i dag kommet overens om følgende kontrakt:

Jeg Mikal Solem eier av Skogtun gnr. 26 bnr. 25 gir hermed eieren av Tun gnr. 26 bnr. 31, Oddvar Björnås og mulige senere eiere av denne eiendom rett til å benytte min gårdsvei fra Riksveien til mitt gårdstun, og videre over min eiendom fram til Tun bnr. 31.

Oddvar Björnås har av eiendommen Stortiset gnr. 26 bnr. 1 kjøpt et jordstykke som mot nord grenser inn til Skogtun bnr. 25, som nu er tillagt denne eiendom som vederlag for den grunn som veien opptar. Denne retts verdi settes til kr. 400.--

Rindalsskogen den, 25/10 - 1969.

Som selger
Mikal Solem.

Som kjøper
Oddvar Björnås.

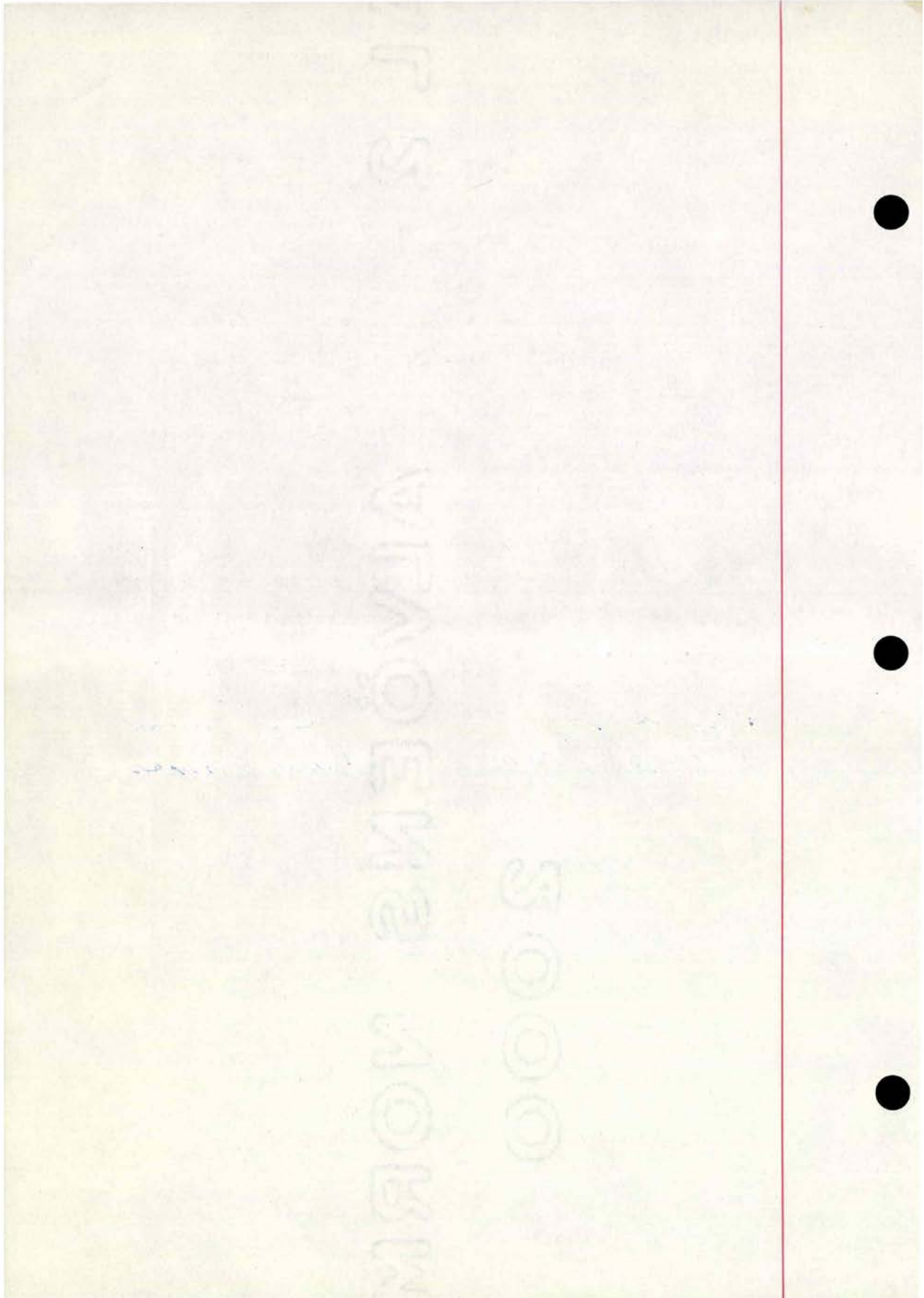
Som vitner:

Pola Storbolt

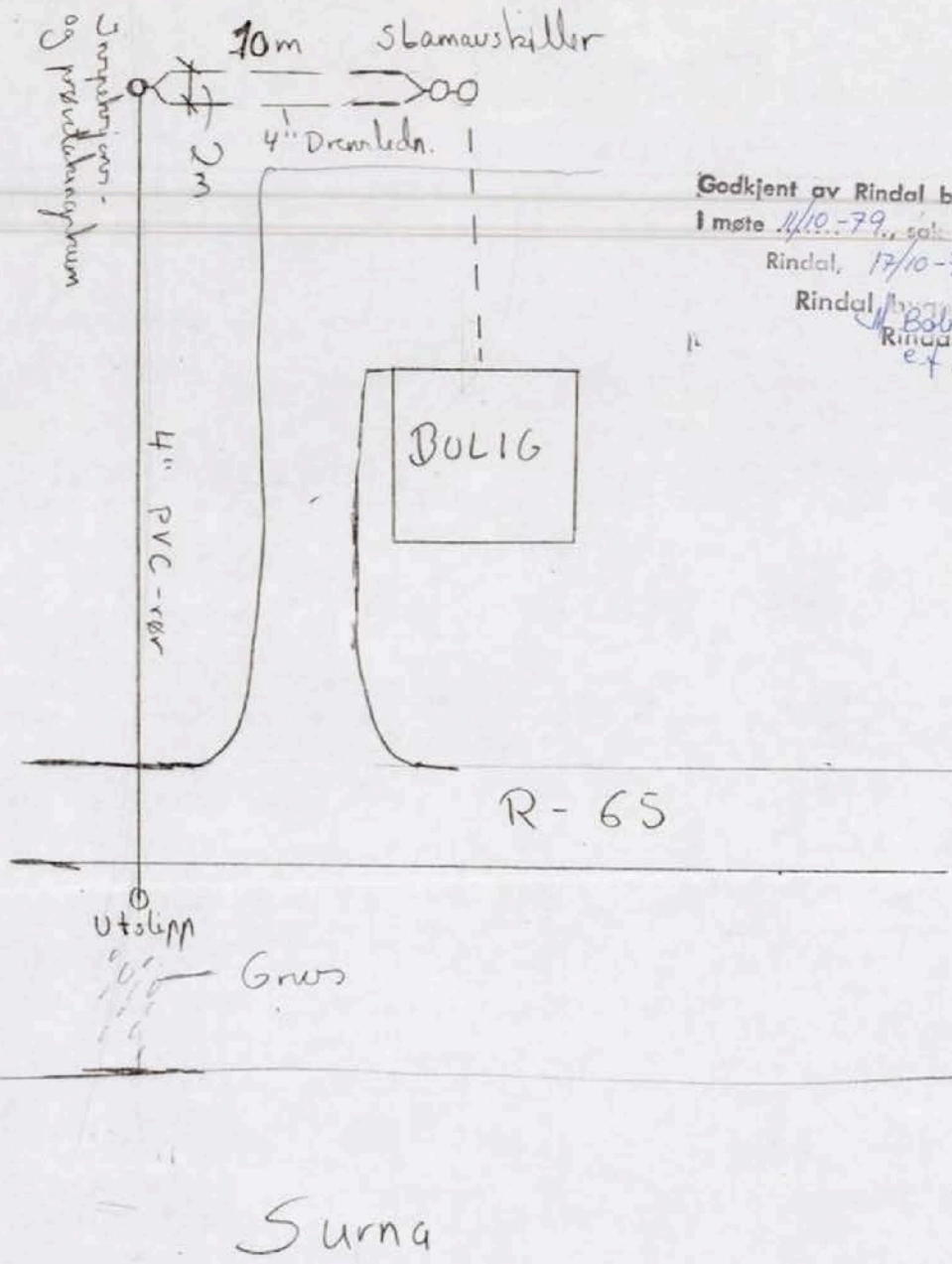
Åsmund Opøgen

KH
Bs/BS

N O R D M Ø R E



SIT. KART MIKKAL SOLEM



Godkjent av Rindal bygningsråd
I møte 11/10-79, sak nr. 174/79....
Rindal, 17/10-79
Rindal bygningsråd
Rindal
et.

Utskrift av møteboka for Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre i møte den 22. september 1966.

112/66

Sak nr. 718-769/1966.

Fylkeslandbruksstyret gir etter §§ 55 og 54 i jordlova av 18. mars 1955 samtykke til deling av eigedom i nednemnde saker og gir samtykke til at dei parsellar som består av dyrka jord vert nytta til andre føremål enn jordbruksproduksjon.

Sak nr. 718/ Frådeling av parsellen Solstrand II og Hagatun på tilsaman 1,511 da. udyrka jord frå eigedomen Tørlen, gnr. 54, bnr. 5 i Borgund.

Eigar Marie Tørlen, kjøpar Kari Johanne Westre.

Sak nr. 719. Frådeling av parsellen Tunheim på 0,499 da. udyrka jord frå eigedomen Rabben, gnr. 76, bnr. 2 i Borgund. Eigar Severin Dybvik, kjøpar A. Bratteteig.

Sak nr. 720. Frådeling av parsellane Skogly, Høgda og Eliasplass på tilsaman 4,655 da. udyrka jord frå eigedomen Eliasplass, gnr. 94, bnr. 6 i Borgund. Eigar Emil Juliebø, kjøpar O. Juliebø og Helge Juliebø.

Sak nr. 721. Frådeling av parsellen Hyttebo på 0,5 da. udyrka jord frå eigedomen Lerens Ødegård, gnr. 15, bnr. 1 i Tustna.

Eigar Gunerius Guldstein.

Sak nr. 722. Frådeling av parsellane Furutoppen og Solheim på tilsaman 2,7 da. udyrka jord utan jordbruksverdi frå eigedomen Perkvernen, gnr. 22, bnr. 7 i Frei. Eigar M. Olsen m.fl., kjøparar Odd Øien og Jan Nilser.

Sak nr. 723. Frådeling av parsellen Vårheim II på 1 da. udyrka jord frå eigedomen Sildnes, gnr. 166, bnr. 1 i Eide. Eigar Ole Øien, kjøpar Peder A. Lindset.

Sak nr. 724. Frådeling av ein parsell på 1 da. berg frå eigedomen Lian, gnr. 32, bnr. 2 i Rindal. Eigar Mikal L. Haugen, kjøpar Leif Håheim.

Sak nr. 725. Frådeling av ein parsell på 1 da. udyrkande jord frå eigedomen Lilleteset, gnr. 28, bnr. 35 i Rindal. Eigar Ole Bjerkan, kjøpar H. Horghagen.

Sak nr. 726. Frådeling av parsellen Tun på 0,84 da. udyrka utmark frå eigedomen Stortiset, gnr. 26, bnr. 1 i Rindal. Eigar Even Stortiset, kjøpar O. Bjørnås.

Sak 1458/69. Frådeling av parsellen Gammellåna II på 1,626 da. hagegrunn frå eignedomen Gammellåna, gnr.51, bnr. 3 i Surnadal.

Eigar Rasmus Wichberg, kjøpar Jorund Løseth.

Sak 1459/69. Frådeling av parsellen Tun II på 0,23 da. utmark og parsellen Skogtun II på 0,195 da. utmark frå eignedomen Stortiset, gnr. 26, bnr. 1 i Rindal.

Eigar Ola E. Stortiset, kjøparar Oddvar Bjørnås og Mikal Solem.

Sak 1460/69. Frådeling av parsellen Fjellstuggu på 1,0 da. utmark og parsellen Bergly på 1,0 da. utmark frå eignedomen Lillemoen, gnr.36, bnr. 1 i Rindal.

Eigar Ola Børset, kjøparar Per Lilleløkken og Eivind Fiske.

Rett utskrift

Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre, Molde.

14.11.69.

Oskar Øksnes
Oskar Øksnes

Knut Kalhovd
Knut Kalhovd

Rindal jordstyre, 7380 Rindal.

Vert sendt

utan fylgjeskriv.



RINDAL JORDSTYRE

Postboks 96
7380 RINDAL

Rindal, 30. september 1976.

Were og Romsdal landbruksselskap,
6400 Molde.

Utskrift av møteboka til Rindal jordstyre, 7380 Rindal.

Sak nr. 111/76.

Ad. frådeling av jord for utviding av tomt til Mikal Solem,
7383 Rindalsskogen. Seljar Ola Stortiset.

På jordstyremøtet den 28/9 -76 var denne saka handsama. Alle i jordstyret møtte og ingen meinte dei var ugilde til å handsama saka. Arealet er ikkje dyrkbart. Ola Stortiset har ein gard på 145 mål med fulldyrka jord og ca. 80 mål dyrkingsjord samt bra med skog. Garden vert ikkje skadd om dette arealet vert frådelt.

Et samreysta jordstyre støttar frådelinga.

Rettt utskrift av møteboka

Jon Trønsdal
Jon Trønsdal.

Når landbruksselskapet har handsama saka, kan papira sendast attende til Svein Skjelsvold, 7383 Rindalsskogen.

UTSKRIFT AV MØTEBOKA FOR RINDAL BYGNINGDRÅD FRA MØTE DEN
11. OKTOBER 1979.

AV BYGNINGSRÅDETS 5 MEDLEMMER VAR 5 TILSTEDE.

sak nr. 174/79.

SØKER: MIKAL SOLEM

7383 RINDALSSKOGEN

Søknad om utslippstillatelse i medhold av lov om vern
mot vannforurensning av 26. juni 1970 § 10, 2. ledd fra
bolighus på Skogtun, g.nr. 26, b.nr. 25.
Sit.kart er vedlagt søknaden.
Mikal Solem skal legge inn vannklosett i bolighuset.
Grunnen består av myr.

Innstilling:

Utslippstillatelse gies med følgende krav til renseanlegget:
Det skal bestå av 3 kummer med samlet våtvolum 4 m³.

2 sandfiltergrøfter hver på 10 meter.

Avstand mellom grøftene skal være 2 meter.

I hver av grøftene skal det ligge en fordelings- og opp-
samlingsledning (topp- og bunnledning. Se ill. fig. 10 i
pkt. 7 i forskriftene). Mellom ledningene skal det være
filtersand (kornstørrelse 0,4 mm - 4 mm) i høyde av 0,75 m
og i en bredde av 0,8 m. Ledningene skal legges med et fall
på 2 -5 o/oo.

Både fordelings- og oppsamlingsledningen skal luftes med
100 mm lufterør som føres minst 80 cm over terreng og sikres
med pipehatt.

Fra infiltrasjonsgrøften føres kloakken via en inspeksjons- og
prøvetakingskum til vassdrag/sjø.

Denne kummen legges høyst 5 m nedenfor sandfiltergrøften.

Etter at oppsamlingsledningen er lagt og etter at det er til-
kjørt grus på grøftkanten, skal bygningskontrollen gies be-
skjed slik at kontroll kan foretastes.

Bygningsrådets vedtak:

Innstillingen vedtas enstemmig.

Rett utskrift.
Rindal, 16/10-1979.

Mary Bolme
fullm.

UTSLIPPSTILLATELSE

I medhold av Lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970 § 10 2. ledd tillates Mikal Solem i samsvar med "Forskrifter for kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse" gitt av Miljøverndepartementet 22. april 1975 med tilhørende retningslinjer

inntil videre

å lede kloakk ut i ~~grunnen~~ ^{Surna} ~~slippe kloakk ut i~~ fra bolighuset ~~.....~~
~~.....~~ skogtun, g.nr. 26, b.nr. 25 i Rindal. ~~.....~~

Tillatelsen omfatter kloakk fra 1 bolig(ø) /hytte(r)

med/uten WC i samsvar med søknad av 18/9-79.

./ Et eksemplar av søknaden følger i retur.

Avløpsanlegget skal utføres med infiltrasjonsgrøft/synkekuem/resorpsjonsgrøft/sandfiltergrøft etter retningslinjenes punkt 3. og 4. Forøvrig gjelder retningslinjenes punkt 8.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at slamavskilleren må tømmes minst en gang pr. år/en gang hvert tredje år, jfr. retningslinjenes punkt 8.

Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler jfr. § 11 siste ledd i lov om vern mot vannforurensing.

Det vises også til § 10 nest siste ledd, og § 12 vedrørende oppsigelsestid og mulig endring av vilkår. Søkeren kan senere pålegges tilknytning til eksisterende eller planlagt kloakknett, avskjærende ledning eller renseanlegg jfr. § 10.

Denne avgjørelse kan påklages av sakens parter innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet/fylkesmannen.

Rindal den 17/10-79
Rindal bygningsråd

Thor Bye

.....
Avgjørende myndighets underskrift

Gjenpart sendt:
Fylkesmannen
Helserådet

Spredt bolig- og fritidsbebyggelse Søknad om utslippstillatelse

i medhold av Lov om vern mot vannforurensning
av 26. juni 1970, § 10, 2 ledd.

Gjelder for utslipp i h.h. til «Forskrifte
for kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse» og tilhørende retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet 22. april 1975.

| | |
|---|---|
| Vennligst kryss av i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk helst blokkskrift eller skrivemaskin. Søknad bes sendt i to eksemplarer til bygningsrådet. Prøv å unngå unødige bilag. | |
| Hoveddel I. Fylles ut av søkeren. | |
| Til bygningsrådet i - kommune | Rindal Fylke N. Møre |
| Byggeplass (adresse) | Rindalskegen Matr.nr. G.nr. 26 B.nr. 25 Parsell nr. |
| Søkerens navn | Mikal Solem Adresse Rindalskegen Telefon 65 5 28 |
| Søknaden gjelder | Antall bolig/hytteenheter som omfattes av søknaden |
| | <input type="checkbox"/> Oppføring av ny bolig Med innlagt vann <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Med vannklosett <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | <input type="checkbox"/> Oppføring av ny hytte Med innlagt vann <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Med vannklosett <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | <input type="checkbox"/> Annen virksomhet (Beskriv) |
| | Godkjent av Rindal bygningsråd |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Innlegging av vannklosett i eksisterende Bolig Hytte i møte 4/10-79, sak nr. 174/79.... Rindal, 17/10-79..... |
| | <input type="checkbox"/> Innlegging av vann i eksisterende Bolig Hytte Rindal bygningsråd M. Bolme Rindal e.f. |
| <input type="checkbox"/> Bruksendring (f.eks. fra hytte til helårsbolig) | |
| Hvis vannklosett ikke skal legges inn, beskriv kort privetløsning (utedo m. v.) | |
| Vedlegg | Vedlegg 1: Beliggenhet er vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:50 000 i format A4. |
| | Vedlegg 2: Kart eller skisse av området i målestokk mellom 1:1000 og 1:200. Av skissen fremgår topografiske forhold, avstander til nærmeste bebyggelse, beferdet vei, vassdrag, drikkevannskilde. (Jfr. retningslinjenes fig.1 og 2.) |
| Resipient | Navn på aktuell resipient (bekk, elv, innsjø) |
| | Resipient renner ut i _____ — til _____ |
| Grunnforhold | Gi en kort beskrivelse av grunnforholdene i området med tanke på eventuell infiltrasjon av kloakken i grunnen |
| | Myr |
| | Hvis der er løsmasser: Forsøk å beskrive hva slags type (leire, sand, grus, m. v.) og hvilken utstrekning løsmassen har (tegn på vedlegg 2 hvis hensiktsmessig) |
| | Angi skjønnsmessig dybden til fjell — m |
| Andre opplysninger | Spesielle grunner for at boligen/hytta må lokaliseres uten at kloakken kan tilknyttes offentlig avløpsanlegg (f.eks. ervervs-messige grunner) |
| (Forts. neste side) | |

A.L.N.

TA-001.

| | | |
|--|---|----------------------------------|
| | Resultat av eventuell infiltrasjonsundersøkelse: | |
| | Vedlegg 3: Kornfordelingskurve. | |
| | Infiltrasjonstid ved evt. infiltrasjonsprøve i min.: | |
| | Kornfordelingskurve i felt (jfr. retningslinjenes fig. 12) | |
| | Samlet grøftelengde i m: | |
| Supplerende opplysninger for utledning i grunnen ved infiltrasjon (forts.) | Hvis det synes hensiktsmessig med tekniske anlegg (utforming og plassering) som avviker fra de som er spesifisert i retningslinjene, gi en nærmere redegjørelse for dette | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | Tegn inn påtenkt beliggenhet av rense- og infiltrasjonsanlegg med karakteristiske avstander i henhold til figur 1 i retningslinjene på vedlegg 2. | |
| Underskrift | Sted - dato (datoen er søknadens dato) | Navn |
| Hoveddel IV. Fylles ut av søkeren. | | |
| Supplerende opplysninger for utslipp til vassdrag/sjø | Nedbørfeltets størrelse ved utslippstedet — km ² | |
| | Karakteristiske vassføringer | Gjennomsnittlig vassføring — l/s |
| | Gjennomsnittlig minstevassføring — l/s | |
| | Kort beskrivelse av strømningsforholdene ved utslippstedet | |
| | Beskrivelse av eksisterende forurensingspåvirkning i resipienten | |
| | | <i>Ingen</i> |
| Beskrivelse av interesser tilknyttet bruken av resipienten i nærheten av utslippet | | <i>Ingen</i> |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | |
|---|---|------------------------------|------|
| 7 Supplerende opplysninger for utslipp til vassdrag/sjø (forts.) | Andre opplysninger om resipienten som kan tenkes å være av betydning | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | Hvis det synes hensiktsmessig med tekniske anlegg som avviker fra de som er spesifisert i retningslinjene, gi en nærmere redegjørelse for dette | | |
| | | | |
| | | | |
| Underskrift | Sted - dato (datoen er søknadens dato) | | Navn |
| | | | |
| Kommunens merknader | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Hoveddel V. | | | |
| Kommunens, eventuelt fylkesmannens behandling av søknaden | Behandlet i møte av bygningsrådet i | | |
| | Vedtak | | |
| | | | |
| | Underskrift | Dato (møtedato) | Navn |
| | Behandlet i møte av helserådet i | | |
| | Vedtak | | |
| | | | |
| | Underskrift | Dato (møtedato) | Navn |
| | Fylkesmannens avgjørelse | | |
| | | | |
| Underskrift | Dato | Navn | |
| Tillatelse gitt | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Etter retningslinjenes punkt | Dato |

Skylddelingsforretning

Liv dag den 16 august 1947 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Storkiset
g.-nr. 36 br.-nr. 1 av skyld mark 2,59 i Rindal
herred. Forretningen er forlangt av Einar Storkiset

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Einar Storkiset, Mikal Selmer
og Johan Skjeltveit.

Mennene valgte til formann Einar Storkiset.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Det fraskilte jordstykket som er på 1,5 mål
grunder i vest til Johan Heltens eiendom
Kiutervoll gnr. 25 br. nr. 3. Mot syd grunder
den mot rissveien, og mot øst og nord mot
haustråkket. Det ble merket markspunkter
av stein i øst og nord, som grunder mot
haustråkket. Grunnslinjen i syd og vest
var merket for før.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den 19

N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 5 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fiellvann, elver og bekker? Nei
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? _____
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2 are

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5.57

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Kjøpstein.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i hensehold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Einar Bakken
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Bakken

Olav Bjørk

A. Holm

Antatt til tinglysing _____ 19 _____

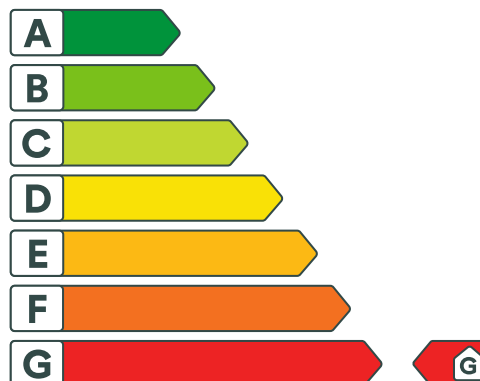
Tinglyst ved _____

De fraskilte del har fått gr.nr. 26 br.nr. 25.

Kfr. N.S. K/S.



| | |
|--|--|
| Adresse Rindalslina 1544, 6658 RINDALSSKOGEN | |
| Dato for energimerking 05.05.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-291263 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 181754648 |
| Gårdsnummer 26 | Bruksnummer 25 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1947 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 159,0 m² | Oppvarmet bruksareal 114,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
482,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
614,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
70 002 kWh



Rindalslina 1544, 6658 RINDALSSKOGEN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Rindalslina 1544, 6658 RINDALSSKOGEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Rindalslina 1544

Offentlig transport

Rindalsskogen 7 min
Linje 902, 905 0.7 km

Trondheim Værnes 1 t 37 min

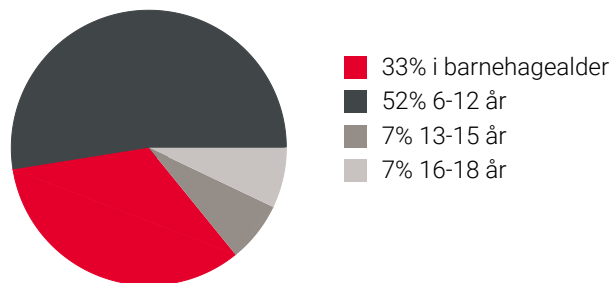
Skoler

Rindal skole (1-10 kl.) 9 min
216 elever, 16 klasser 9.9 km

Meldal videregående skole 24 min
300 elever 25.6 km

Orkdal vidaregåande skole 38 min
500 elever 44.7 km

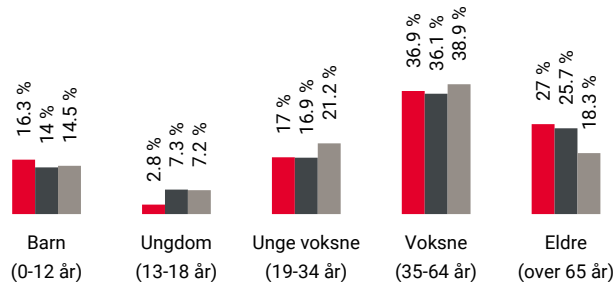
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 4% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Grunkrets: Skogen | 139 | 72 |
| Kommune: Rindal | 1 980 | 967 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

Øvre Rindal barnehage (1-5 år) 2 min
21 barn 2.2 km

Rindal barnehage (1-5 år) 9 min
18 barn 9.9 km

Bolme barnehage (1-5 år) 10 min
47 barn 11.6 km

Dagligvare

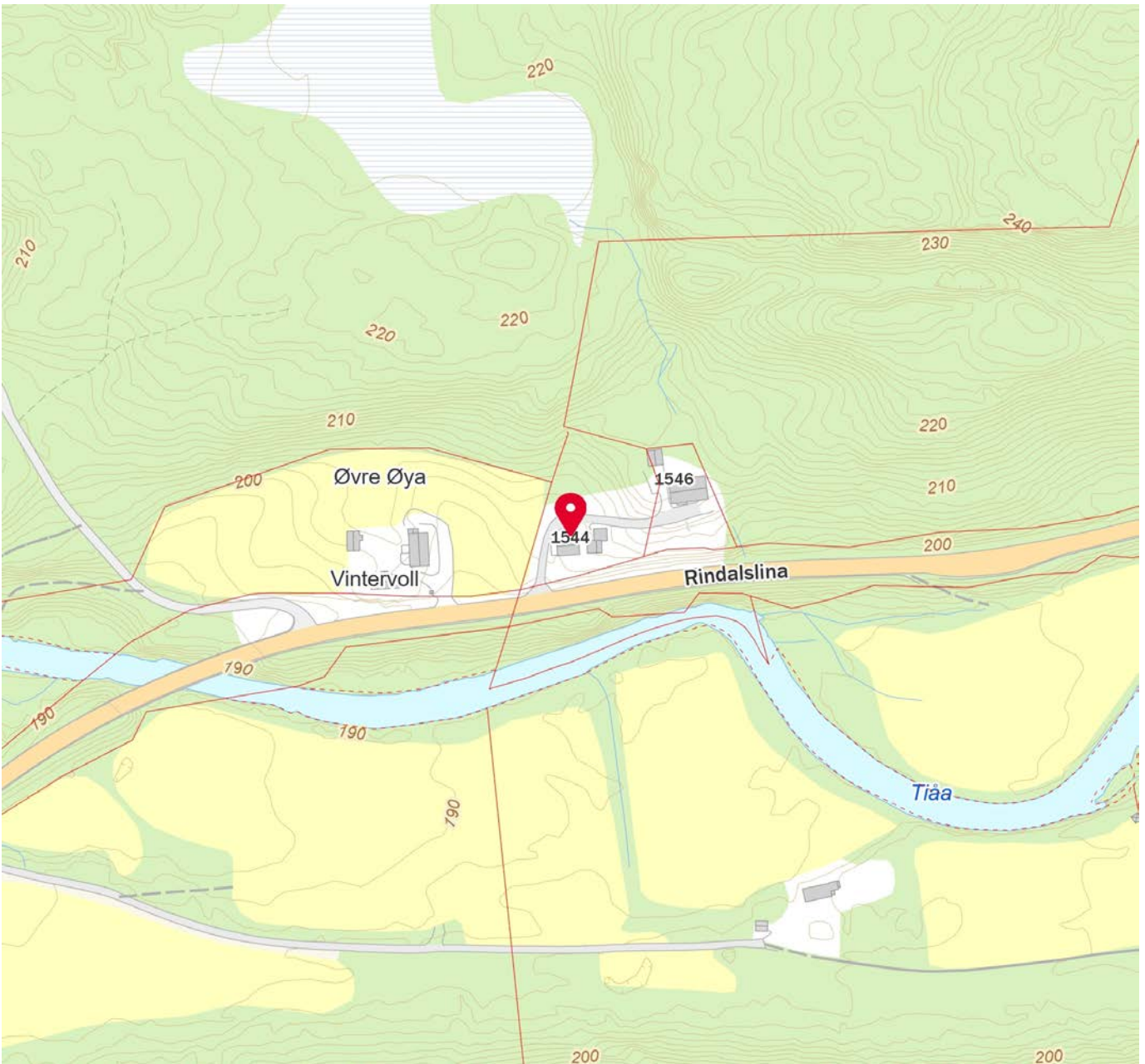
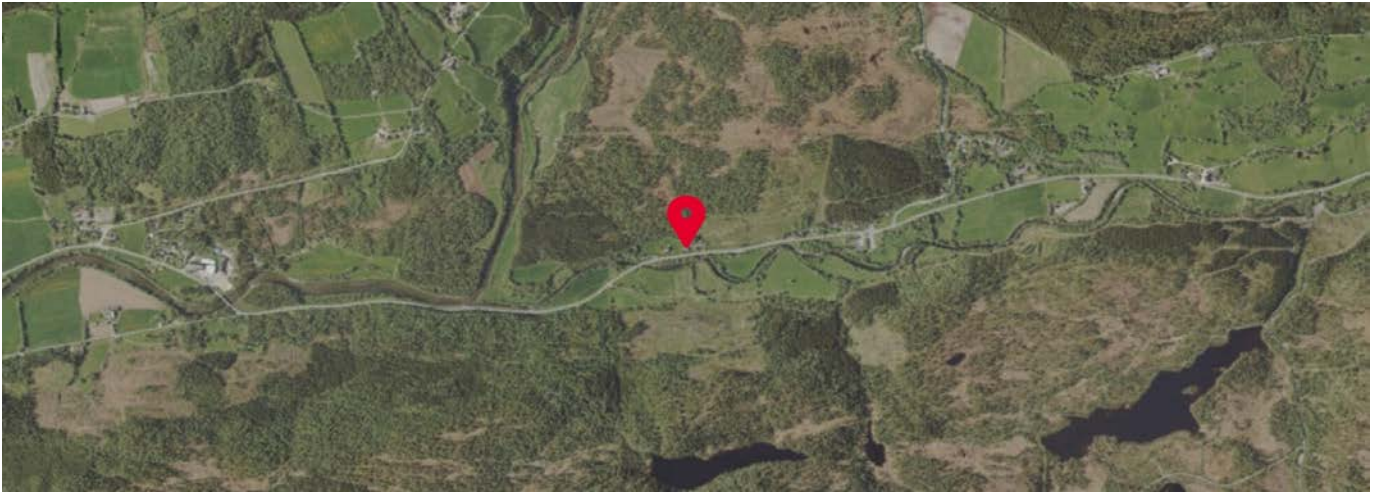
Coop Marked Nybø 7 min
PostNord 0.7 km

Sport

Skogsletta fotballanlegg 14 min
Fotball 1.3 km

Øvre Rindal skoles ballbinge 2 min
Ballspill 2.1 km

Løkken treningssenter 23 min



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Rindalslina 1544
6658 RINDALSSKOGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad**Telefon:** 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre