



aktiv.

Mølnheimvegen 3, 7310 GJØLME

**Flott enebolig med pent  
opparbeidet tomt | Oppusset de  
senere år | Stor, flat eiertomt |  
Frittstående uthus på 78kvm**



Eiendomsmegler

## Tor Håkon Skogstad

**Mobil** 904 03 103

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 790 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 95 990,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 885 990,-
<b>Selger:</b>	Tina Mariel Solemsløkk
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1910
<b>BRA-i/BRA Total</b>	158/236 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1214.6 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	4
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 257, bnr. 36
<b>Oppdragsnr.:</b>	1702240262

# Flot enebolig med pent opparbeidet tomt | Oppusset de senere år | Stor, flat eiertomt | Uthus

Sjarmerende enebolig beliggende på en stor flat eiertomt på 1,2 mål. Pent opparbeidet med inngjerding, terrasser og gressplen. Eiendommen består også av et frittstående uthus på 78kvm. Boligen er oppusset jevnt de senere år, og fremstår i god stand.

Kvaliteter:

- Romslig tomt på 1,2 mål
- Pent opparbeidet
- 4(5) soverom
- Bad og separat vaskerom fra 2015
- Decratrak 2015
- Nye vinduer, kledning og etterisolering 2015

Innhold:

Kjeller: Bod.

1. etasje: VF, Trapperom, Gang, Spisestue, Stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og omklingsrom(sov).

Det er gangavstand til barnehage, barneskole, fotballbaner og bussforbindelser på Gjølme. Til Orkanger sentrum er det ca. 3,5 km.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	69
Energiattest .....	74
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 158 m<sup>2</sup>

BRA - e: 78 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 236 m<sup>2</sup>

TBA: 50 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 10 m<sup>2</sup> Boder kjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> VF, Trapperom, Gang, Spisestue, Stue og kjøkken.

#### 2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Gang, bad, 4 soverom og omkleddingsrom(sov).

TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

50 m<sup>2</sup> Terrasse

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 63 m<sup>2</sup> Frittstående uthus, boder

#### 2. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Frittstående uthus, boder

### Ikke målbare arealer

Kjeller har lavere takhøyde og noe er under målbart areal på 1.90m.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 1,9 meter
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,28 meter og varierer
- Takhøyder i 2. etasje er ca 2.2meter og varierer

#### **MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

1214.6 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Flat eiertomt som er inngjerdet og pent opparbeidet.

Eiendommen er skylddelt og grensene/areal må derfor betrakes som diffuse. Beregnet til 1214kvm. I henhold til kart så ligger uthuset i grensa på tomta. Et evt avvik ved senere oppmåling kan ikke påberobes og kjøper overtar forholdet. Konferer megler ved spørsmål.

#### **Beliggenhet**

Råbygda (Gjølme) ligger vest for Orkanger. Eiendommen ligger ved E39, med gangavstand til skole og barnehage. På flata er det fotballanlegg og frisbeegolf, som kan aktivisere både små og store.

For butikker, idrettshall/klatrehall, kommunesenter m.m. har man tilbud på Orkanger, ca. 4 km unna. I Knyken, ca. 12 km unna, har man tilgang til alpinbakke og hoppbakker samt rulleskitrase'.

I marka over Råbygda er det flotte turmål, både sommer og vinter. Andølskammen er et yndet turmål, og her er det oppkjørte skiløyper. Mange tar også turen opp til Rokollen.

#### **Adkomst**

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage og barneskole på Gjølme. Ungdomsskole på Orkanger. Idrettslaget er U&L Glimt.

#### **Skolekrets**

Gjølme skole.

## **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse fra Gjølme, ikke langt fra boligen.

## **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnes

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med dekra takplater. Etasjeskille er et tre bjelkelag. 2 fags vindu. Dette i henhold til takstmann.

## **Innhold**

Kjeller: Bra-i: 10 m<sup>2</sup>

1.etg: Bra-i : 74 m<sup>2</sup>

2.etg: Bra-i: 74 m<sup>2</sup>

Kjeller: Bod.

1. etasje: VF, Trapperom, Gang, Spisestue, Stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og omkleddingsrom(sov).

Frittstående uthus på ca 78kvm.

## **Standard**

Kjeller:

Bod: Betonggulv, malt murvegg og rupanel i himling.

1. etasje

Vf: Flis på gulv, Malt MDF plater på vegger og malt MDF panel i himling.

Trapperom: Flis på gulv, Malt MDF plater og plater på vegg og malt MDF panel i himling.

Vaskerom: Flis på gulv, MDF panel på vegger og malt MDF panel i himling.

Gang: Laminat på gulv, Malt MDF plater på vegger og malt MDF panel i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Stue: Laminat på gulv, Malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken: Laminatgulv, malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.

2. etasje

Gang: Laminatgulv, Malt MDF panel på vegg, og MDF panel i himling.

Bad: Flis på gulv, Våtromsplater på vegg, og MDF panel i himling.

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

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.  
Omkledningsrom : Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

### 1.3 Terrengforhold

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur

### 2.1 Yttervegger

- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.
- Vedlikeholdsbehov.
- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

### 3.1 Vinduer og ytterdører

- Her er det utført uten blikk på vindusomramming over vindu.
- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

### 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er registrert store fuktmerker som trolig er fra før yttertaket ble skiftet i 2015
- Det er noe skade på taktro

### 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Store mengder med mose på tak
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.

### 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det ble observert mye museloft på kalt loft.
- Mangelfull isolering

### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.

- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden

#### 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjnise.

- Baderomsplater sveller i nedre kant

- MDF panel i tak har store merker etter fukt fra badet

#### 7.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er lite fall mot sluk i dusjnise.

- Det er 10 mm lavere gulv ved vindu i gavlvegg og til dusjsone.( motfall til sluk)

#### 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er registre forhøyet fuktverdier i baderomsplater

### 8.1 Kjøkken Kjøkken

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

#### 9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem

med fukt. Har du saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren

#### 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette

fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.

-Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprkker, skjolder og avskallinger.

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vegghengt toalett i kjeller har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er

bygget inn er ikke fremvist

- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger

- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

#### 10.2 Varmtvannsbereder

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

#### 10.5 Ventilasjon

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

-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er

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



Forhold som har fått TG3:

Ingen

Boligeier opplyser om at i 2015 ble det nytt tilbygg. Nytt takbelegg fra skifer til dekra takplater. Nye vinduer, etterisolering, drenering og ny utvendig kledning.

### **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 integrerte hvitevarer medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligeier opplyser om at i 2015 ble det nytt tilbygg. Nytt takbelegg fra skifer til dekra takplater. Nye vinduer, etterisolering, drenering og ny utvendig kledning

### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

### **Diverse**

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, vedovn og varmepumpe

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 14 971

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Beløpet gjelder vann, avløp og feiing. Beløpet er oppgitt av Orkland kommune og er basert på beregnet årsprognose. Fire terminer i året.

I tillegg betales det kr 6 663,- i renovasjon til Remidt. Fire terminer.

**Formuesverdi primær**

Kr 766 767

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 913 713

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 257, bruksnummer 36 i Orkland kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5059/257/36:

15.01.1919 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:257 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 276898 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:257 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 704401 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:257 Bnr:36

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det er ikke unormalt at det er mangelfulle arkiv på eldre eiendommer oppført før bygningsloven kom i 1965. Kjøper overtar forholdet. Konferer megler ved spørsmål.

Det foreligger ikke bygningstegninger så det er ikke sammenlignet med dagens bruk.

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkledninger. Det er privat vei, men kommunen brøyter ifølge eier. Det er ingen kostnader pt for vei, men det må forventes et vedlikeholdsansvar/kostnader på vei/brøyting.

## **Regulerings og arealplaner**

Kommunen informerer om at det er ingen reguleringsplan, kommuneplanen som gjelder.

Iht. kommunplan er eiendommen rundt bygningene avsatt til bolig.

Megler har undersøkt reguleringskart og støykartlegging da eiendommen ligger ved E39. Eiendommen er markert gult og gitt kategori G.

Megler er ikke kjent med ovennevnte kategorisering, men finner følgende ved et søk:  
Gul sone (G): Vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredstillende støyforhold

Ovennevnte er ikke hentet fra kommunen og megler kan ikke garantere for dets gyldighet.

Følgende står beskrevet i kommuneplan vedr. støyutredning:

\_\_NA\_\_ Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

o Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:

- ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- minimum 50 prosent av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB.)

Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå. (Lden <55dB.)

o Rød støysone

Det kan ikke tillates nye tiltak til støyfølsomme bruk i rød støysone. Tilbygg til eksisterende tillates.

"Støyforholdene må hensyntas ved søknadspliktige byggetiltak, inkludert bruksendringer.

Kommunen, og de fleste som prosjekterer og søker, legger Miljødirektoratet sin veileder til grunn for søknader om tiltak og saksbehandling.

(Se link: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/stoy/for-myndigheter/veileder-om-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/>)

Det har de seneste årene vært aktivitet hos Statens Vegvesen i forhold til å tilby beboerne langs ved E39 støyreducerende tiltak.

Det er ikke kjent status knyttet til dette

### **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

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

95 990 (Omkostninger totalt)

111 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 885 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 901 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 903 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 990

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 27 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1990,-. 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 markedsføring og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

31.12.2024





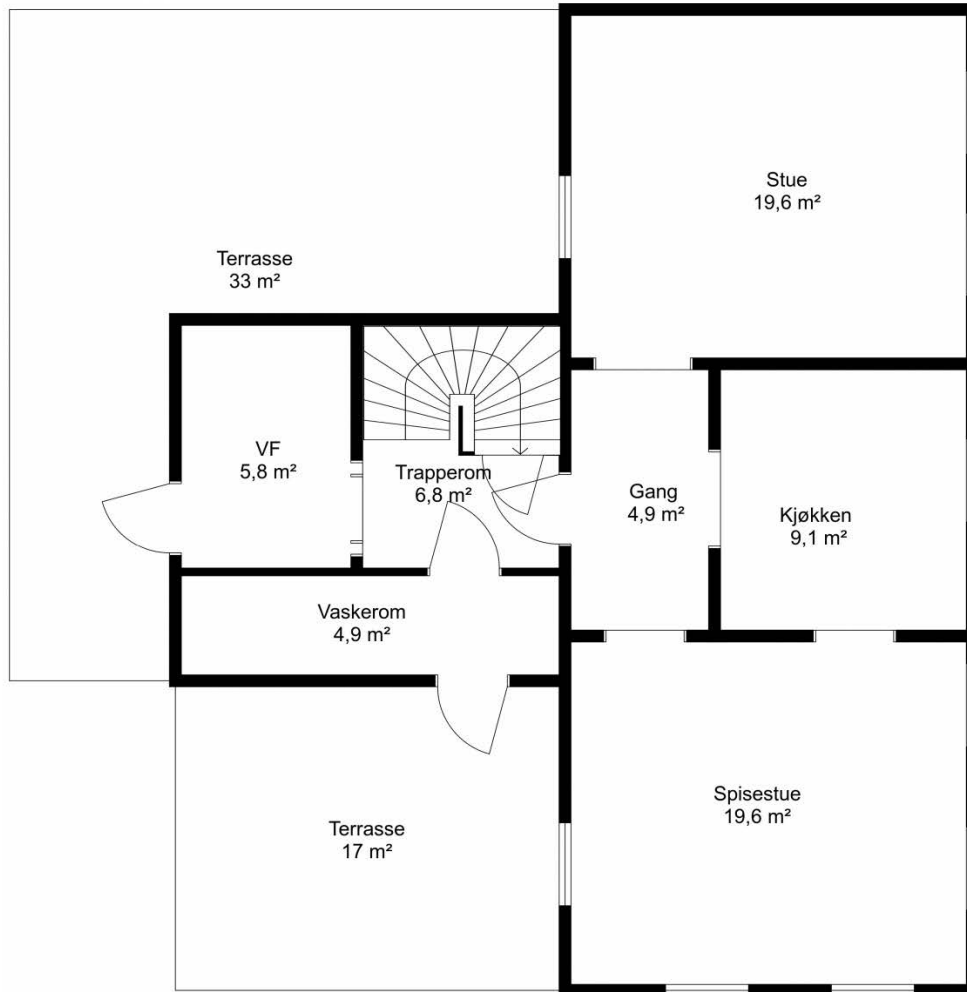






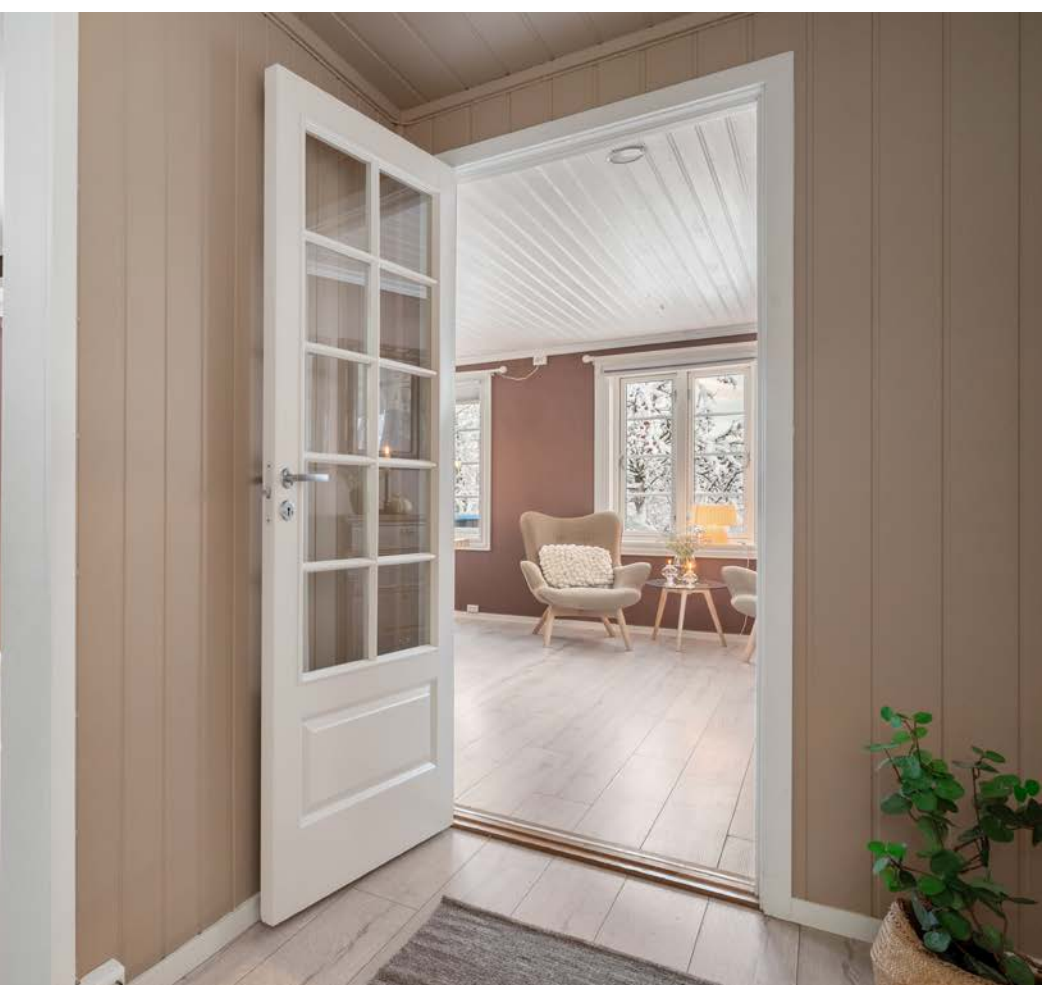


## Mølheimvegen 3 1. Etasje



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

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



















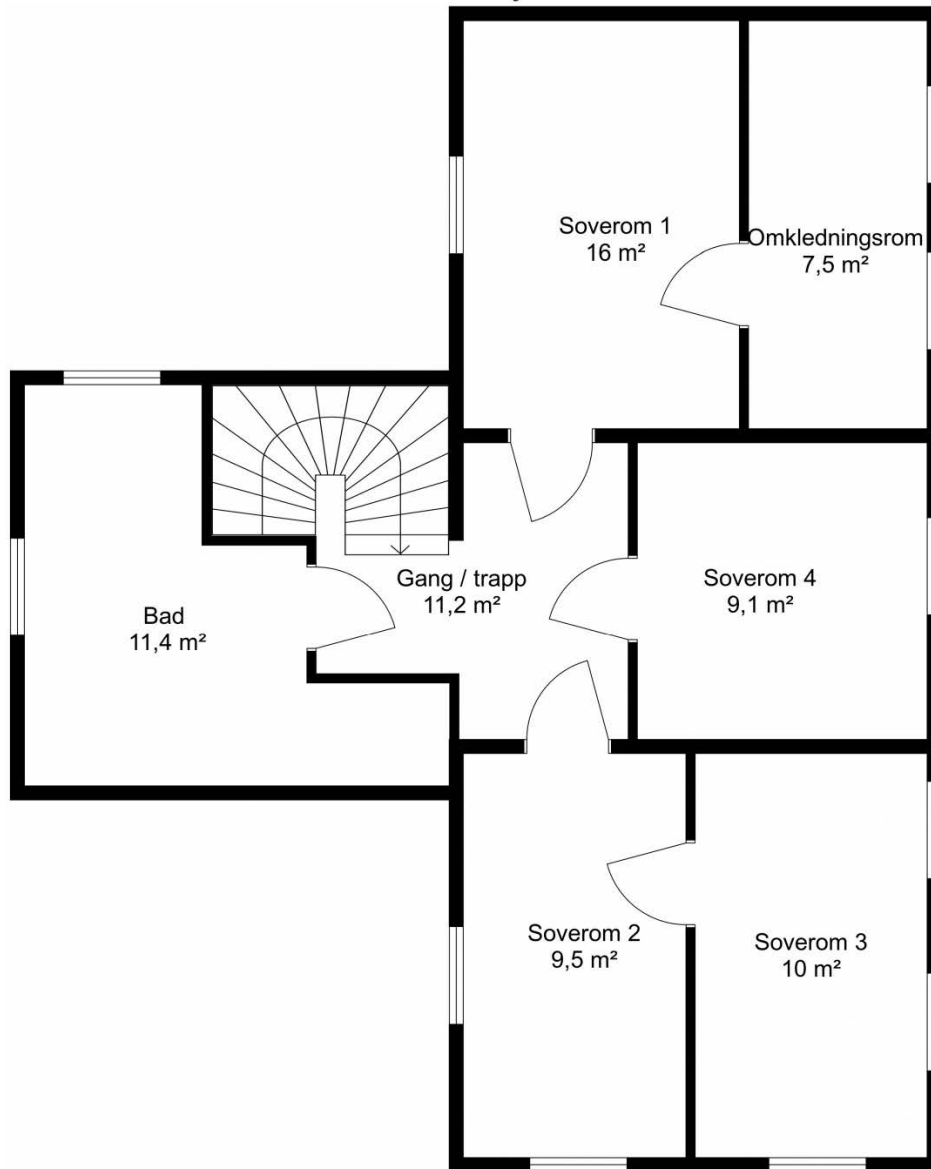








## Mølheimvegen 3 2. Etasje



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

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



































# Vedlegg

Enebolig Mølheimvegen 3  
Mølheimvegen 3  
7310 Gjølme



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

**Utført av:**  
Takstmann  
**Sveinung Gjønnes**  
Dato: 12/11/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:257, Bnr: 36
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tina Mariel Solemsløkk
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	1 214 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	Privat vei fra E39
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Kommuneplan Orkland kommune
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1910

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	11.11.2024
<b>Forutsetninger:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boligen ble kontrollert i dagslys.</li> <li>- Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.</li> <li>- Det var ingen opplysninger om bolig før befaring.</li> </ul>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Tina Mariel Solemsløkk
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Tina Mariel Solemsløkk og takstmann
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter mms 2

## OM TOMTEN:

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

## OM BYGGEMETODEN:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med dekra takplater. Etasjeskille er et tre bjelkelag, 2 fags vindu.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:****ANNET:****DOKUMENTKONTROLL:**

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Ingen tilgjengelige tegninger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Kjeller:

Bod: Betonggulv, malt murvegg og rupanel i himling.

1. etasje

Vf: Flis på gulv, Malt MDF plater på vegger og malt MDF panel i himling.

Trapperom: Flis på gulv, Malt MDF plater og plater på vegg og malt MDF panel i himling.

Vaskerom: Flis på gulv, MDF panel på vegger og malt MDF panel i himling.

Gang: Laminat på gulv, Malt MDF plater på vegger og malt MDF panel i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Stue: Laminat på gulv, Malt tapet på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken: Laminatgulv, malt glassfiberstripe på vegger og malte plater i himling.

2. etasje

Gang: Laminatgulv, Malt MDF panel på vegg, og MDF panel i himling.

Bad: Flis på gulv, Våtromsplater på vegg, og MDF panel i himling.

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

Soverom 2: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv. Malt panel/MDF plate på vegg og malt panel i himling.

Omkledningsrom : Laminatgulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVIK**

- Planavvik målt med laser på gulv 2. etasje og viser høydeforskjell på opptil 30 mm på 2 m og opptil 30 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

**GULV:**

- Gulv er med slitasje som kommer av bruk og alder.
- Ufagmessig tilpasninger mot dører / terskler enkelte steder.
- Dels knirk/knitring enkelte steder på gulv

**VEGG/HIMLING:**

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

**INNERDØRER**

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

**TRAPPER:**

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper
- Kjellertrapp betraktes som en stige

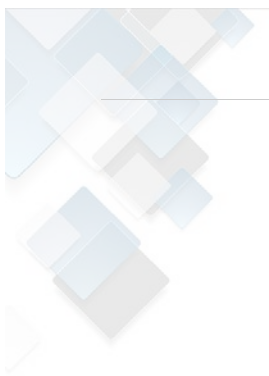
I kjeller er det arealer som ikke er målbar pga. takhøyde.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Boligeier opplyser om at i 2015 ble det nytt tilbygg. Nytt takbelegg fra skifer til dekra takplater. Nye vinduer, etterisolering, drenering og ny utvendig kledning.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	10			50		10
1.Etasje	74				74	
2. Etasje	74				74	
SUM BYGNING	158			50	148	10
SUM BRA	158					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus 1 Etasje		63				
Uthus 2 Etasje		15				
Frittstående terrasse				75		
SUM BYGNING		78		75		
SUM BRA	78					

**BRA-i:**

Kjeller: Bod.

1. etasje: VF, Trapperom, Gang, Spisestue, Stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og omkleddingsrom.

**BRA-e:**

Frittstående uthus.

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER**

- Takhøyder i kjelleren er varierende, fra 1,9 meter
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,28 meter og varierer
- Takhøyder i 2. etasje er ca 2.2meter og varierer

**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

**AREAL**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud



**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående uinnredet uthus. Bindingsverk med stående kledning og med stålplatetak. 1 etasje med loft.

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sveinung Gjønnes**

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

12/11/2024



Sveinung Gjønnes

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnmur av Mur/ betong.

**Merknader:** - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er uttett.
- Grunnmur anses som å fungere som tiltenkt.
- Her er det begrenset tilkomst for vurdering. Terrasse rundt store deler av bolig.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Ukjent oppbygging

**Merknader:** Oppbygging på store deler av bolig og tilbygg er ikke kjent slik at etasjeskille mod grunn ikke kan vurderes

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

**Merknader:** - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon/ tømmer og ytterkledning av liggende panel.

**Merknader:** - Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims.

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

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av type 2 rams vinduer og ytterdører fra 2015

**Merknader:** - Her er det utført uten blick på vindusomramming over vindu.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra kalt loft og fra bakkeplan.
- Taktekkingen er av dekra. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

**Merknader:** - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan.

- Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen ved visuell besiktigelse.
- Ved innvendig inspeksjon fra kaldt loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.
- Det er registrert store fuktmerker som trolig er fra før yttertaket ble skiftet i 2015
- Taktekkingen er av dekra taksteinsprofil. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1910

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket og lekter antas å være i fra byggeåret. Stålblater med taksteinsprofil (dekra) som yttertekking. Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/avløpsrør for takvann.

**Merknader:** Det er ikke tilgang til lekting og undertak fra utside da det er dekra utvendig.

- Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.
- Store mengder med mose på tak
- Mosegrodd tak er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt
- Renner og nedløp av metall og nedløp er ført ned til bakkenivå og videre i drenering/avløpsrør for takvann.
- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

- Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille fra 2.etg til kalt loft er delvis fylt med isolasjon.

**Merknader:** - Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert stålplatetak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering.

- Det ble observert mye museloft på kalt loft.
- Mangelfull isolering
- Tilstrekkelig lufting kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet
- Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampspærre etter nyere prinsipper.

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse foran inngangsdør og frittliggende terrasse

**Merknader:** - Terrasse foran inngangsdør er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
- Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.
- Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

- Baderomsplater på vegg og mdf panel i himling

**Merknader:** - Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjnise

- Baderomsplate svulle i nedre kant
- MDF panel i tak har store merker etter fukt fra badet



#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flis med varmekabler på gulv

- Merknader:** - Det er foretatt stikkprøvekontroll på flis og ingen bom under flis.  
 - Det er lite fall mot sluk i dusjnisse.  
 - Det er 10 mm lavere gulv ved vindu i gavlvegg og til dusjsone.( motfall til sluk)

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2015
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
  - Det er muligheter for å rengjøre sluk.
  - Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
  - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

- Merknader:** - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.  
 - Det er ingen membran på vegger da det er baderomspanel på vegger.  
 - Det er elektrisk avtrekksvifte.  
 - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er tømmer i vegger.  
 - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er registrere forhøyet fuktverdier i baderomsplater  
 - Ved videre bruk så anbefales det bruk av dusjkabinett

### 7.2 Vaskerom

#### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

MDF panel i tak og MDF plater vegger .

- Merknader:** - Ikke våtromsoverflate på vegger  
 - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.  
 - Det er ikke registret vesentlige avvik på befaringsdagen

#### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis med varmekabler på gulv

**Merknader:** - Sluk var ikke synlig grunnet lite rom og mye skap  
- Ingen vesentlige avvik på av en befaringsdagen.

#### TG iu 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

**Merknader:** Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. Det er ingen membran på vegger da det er MDF plater på vegger.  
- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på yttervegg og innebygget WC på vegg mot tømmervegg

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

- Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyrr.

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje  
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.  
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger mot terreng har murpuss og himlinger har stubbloft/panel..

**Merknader:** - Saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren.  
- Årsaken er ofte dårlig drenering eller manglende fuktsperre utvendig på grunnmurskonstruksjonen. I kjeller er det fuktutslag, Spesielt i hjørnene.  
- Boligeier opplyser om at det er etablert ny drenering i 2015

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv mot grunn

**Merknader:** - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår.  
Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.  
-Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprkker, skjolder og avskallinger.

#### TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

#### Fuktmåling og ventilasjon

- Merknader:** - Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
- Kjeller har ikke på forede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sistene.
- Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

- Merknader:** -Vegghengt toalett i kjeller har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er ikke fremvist
- Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger
  - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
  - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
  - For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

#### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 1982
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederens plassering er tilfredsstillende.
- Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1982

- Merknader:** - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

-Varmepumpe



**Merknader:** - Ingen kjennskap til årstall  
-Varmepumpe er montert i stue i 1. etasje.

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

**Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.  
-Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Åpent el-anlegg

**Merknader:** - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

### LOVLIGHET/ENDRINGER:

- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.
- Trapp til loft har ikke retur gelender og er en bratt trapp
- Trapp til kjell og har ikke retur gelender og er en bratt trapp og kan betraktes som stige.

### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

- Det er registrert mye museloft på kalt loft slik at det anbefalers ytterligere undersøkelser ang. sikring mot mus.( Museband )

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur
2.1	Yttervegger
	- Noe grønske og svertesopp på kledning, vindskier og gesims. - Vedlikeholdsbehov. - Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Her er det utført uten blick på vindusomramming over vindu. - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Det er registrert store fuktmerker som trolig er fra før yttertaket ble skiftet i 2015 - Det er noe skade på taktro
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	- Store mengder med mose på tak - Det er ikke montert snøfangere på taket. - Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det ble observert mye museloft på kalt loft. - Mangelfull isolering
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med. - Noe grønske og svertesopp på gulv. - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk. - Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk. - Terrasse på bakken beveger seg etter bakken i forhold til årstiden
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjnisse. - Baderomsplater sveller i nedre kant - MDF panel i tak har store merker etter fukt fra badet
7.1.2	Bad Overflate gulv
	- Det er lite fall mot sluk i dusjnisse. - Det er 10 mm lavere gulv ved vindu i gavlvegg og til dusjsone.( motfall til sluk)
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er registrere forhøyet fuktverdier i baderomsplater
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	- Saltutslag kommer utelukkende av fukt, og det skal bare en liten flekk til før du kan slå fast at du har et problem med fukt. Har du saltutslag på murvegg eller mur gulv betyr det altså at det er fuktighet i muren
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. - Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprkker, skjolder og avskallinger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vegghengt toalett i kjeller har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er ikke fremvist - Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for arbeider utført med anlegget av godkjent rørlegger - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

## EIERSKIFTERAPPORT™

10.2	Varmtvannsbereider
	- Bereider har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Orkla	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1702240262	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tina Mariel Solemsløkk	
<b>Gateadresse</b>	
Mølheimvegen 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GJØLME	7310
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensiige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240262

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TMS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bademiljø står for all rørlegging
Arbeid utført av	Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bad bygget i forbindelse med utbygg i 2015
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Utbygg i 2015
-------------	---------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Krypkjeller
-------------	-------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har observert mus i huset et fåtall ganger på vinterstid. Ikke vært tilfelle senere år. Er installert musebånd rundt hus.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sikringskap og el-anlegg gjort av elektriker ved kjøp i 2014. Resterende arbeid på el-anlegg utført av elektriker (faglært) på dugnad. Noe småarbeider gjort i senere tid.
Arbeid utført av	Ukjent

Filer

[NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf](#)

[1NELFO\\_Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



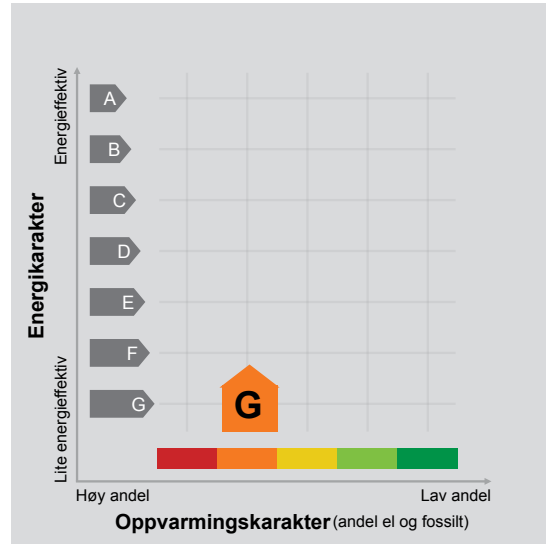
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Mariel Solemsløkk	c60e7bcd7105cdb79e891a3 b97d9fd635fb04f5d	30.12.2024 20:12:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240262

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Mølneheimvegen 3
Postnummer	7310
Sted	GJØLME
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	257
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184054272
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-63407
Dato	31.12.2024



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

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

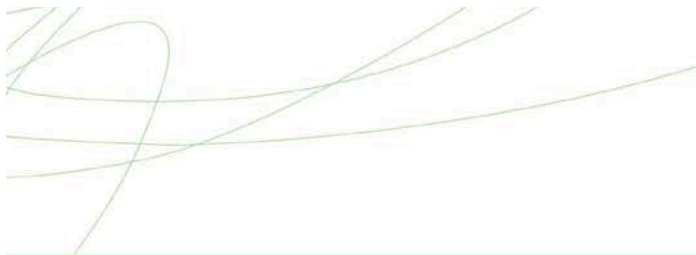
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

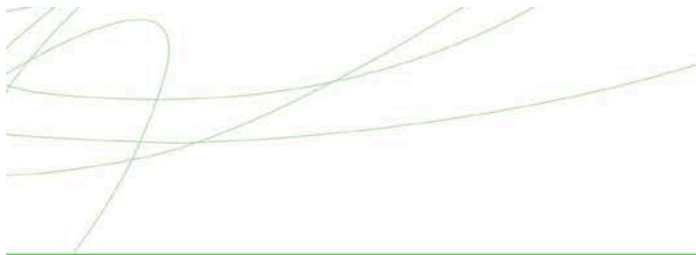
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1910
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	158
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg**

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

## **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 forhåndsinnstilling.

### **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 luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





Orkland kommune

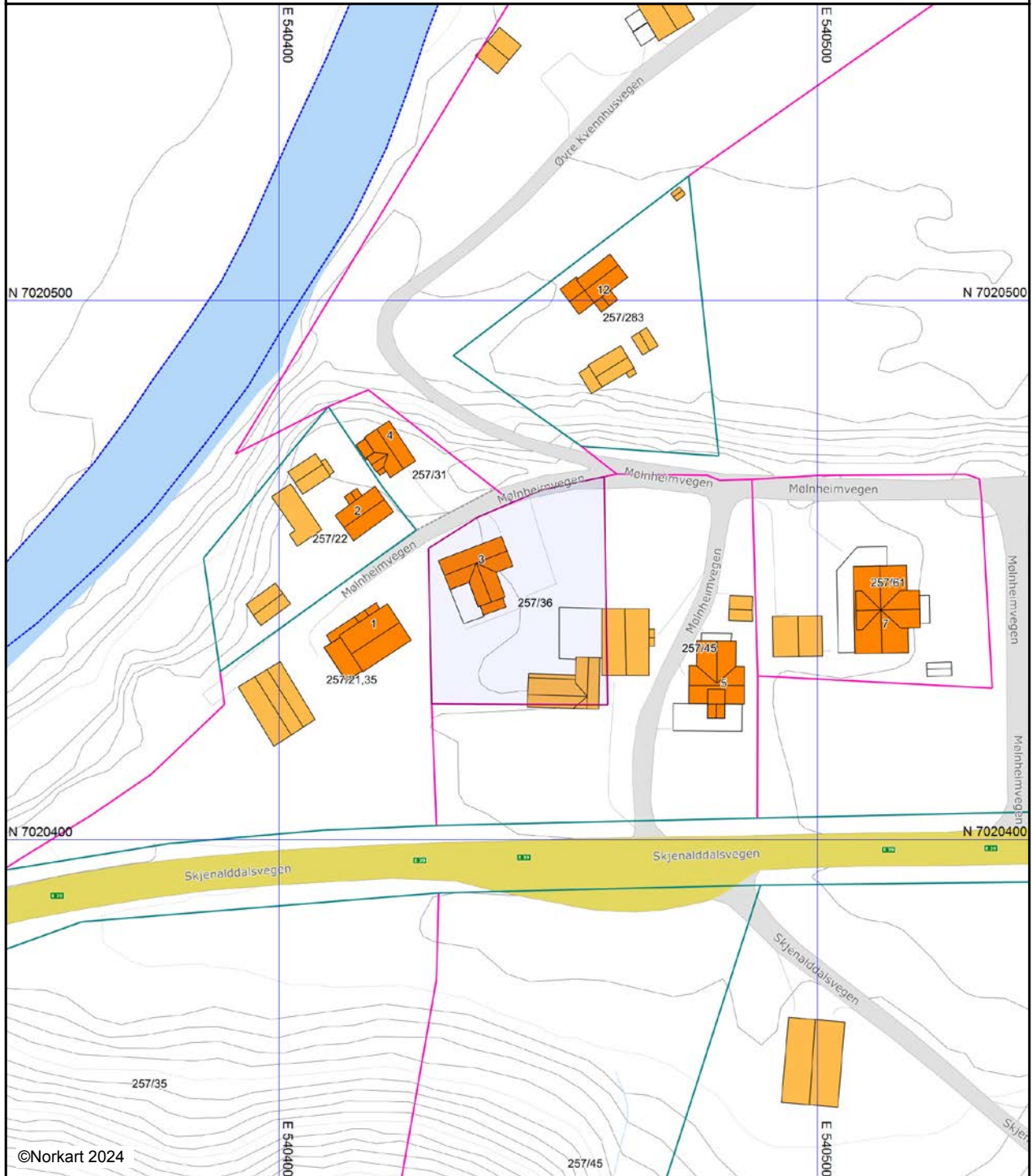
# Grunnkart

Eiendom: 257/36  
Adresse: Mølheimvegen 3  
Dato: 19.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



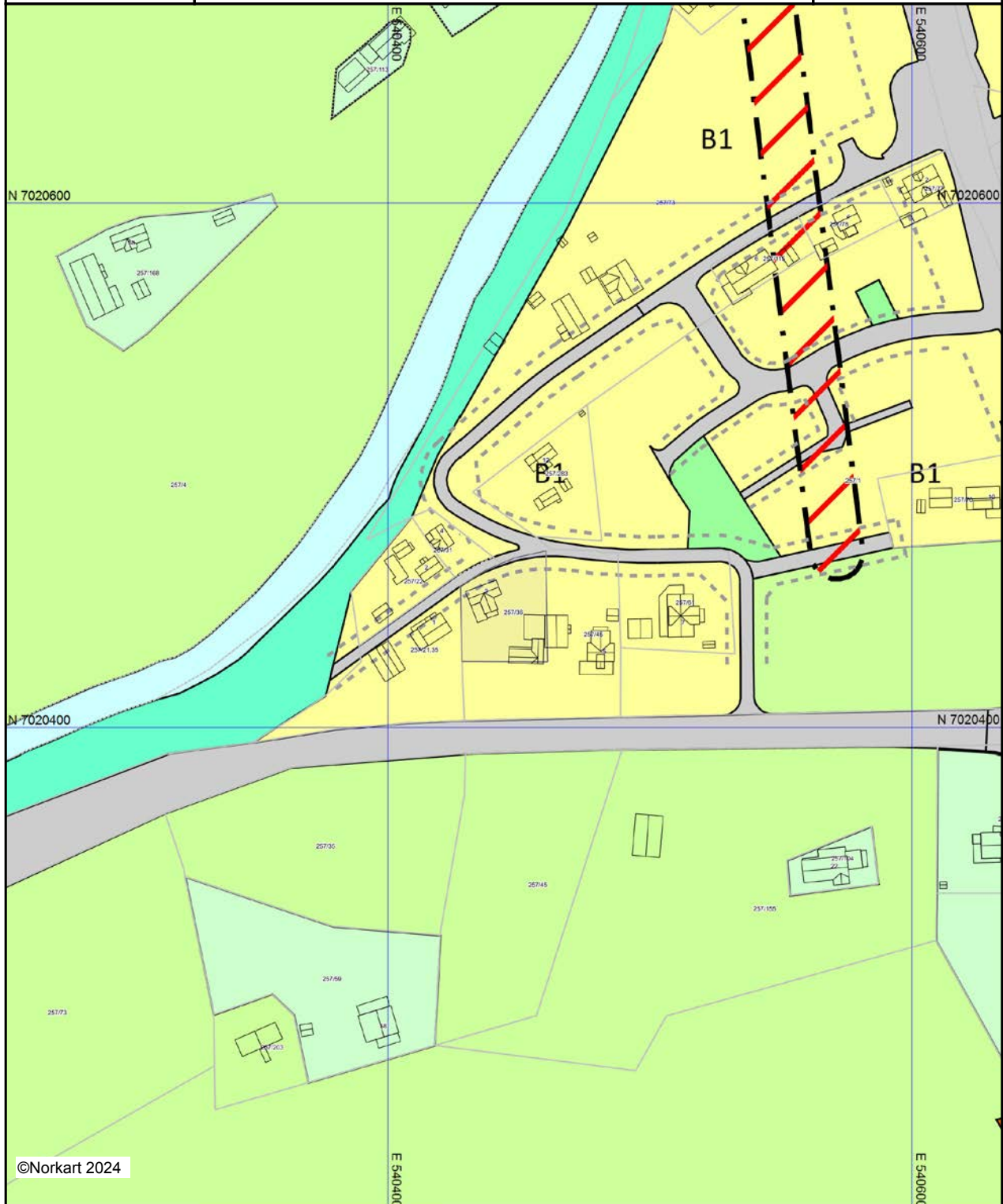
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 257/36  
Adresse: Mølneheimvegen 3  
Dato: 19.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024




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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Orkdal Installasjon AS
Kontaktperson:	KARL JØRGEN BRUUN
Adresse:	Orkdalsveien 56A
Postnr/Sted:	7300 Orkanger
Telefon:	72482066
E-post:	post@orkdal.as
NELFO medlemsnr.:	18416
Organisasjonsnr.:	859068952
Elvirksomhets-ID:	554


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	TINA MARIEL SOLEMSLØKK
Kontaktperson:	
Adresse:	MØLNHEIMVEGEN 3
Postnr/Sted:	7310 GJØLME
Telefon/Mobil:	936 35 776
E-post:	
Kundennummer:	15318


Anleggsadresse			
Anleggssted:	TINA MARIEL SOLEMSLØKK		
Adresse:	MØLNHEIMVEGEN 3		
Postnr/Sted	7310	GJØLME	Boligmappe nr:

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
17587	15.10.2019	15.10.2019

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2014
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	

Bekrivelse/Kommentar
Fast tilkoble vvb over bryter

 <small>medlem av nelfo</small>	<p>Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.</p>	<p>Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.</p>
<p><b>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.</b></p>		

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	GISVOLDLØKK HÅKON
Dato:	15.10.2019
Signatur:	

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Blåsmo Elektro AS
Kontaktperson:	Vegard Blåsmo
Adresse:	Bekkefare 7
Postnr/Sted:	7300 Orkanger
Telefon:	400 80 350
E-post:	kunde@blasmoelektro.no
NELFO medlemsnr.:	591312
Organisasjonsnr.:	991 230 807
Elvirksomhets-ID:	104281


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Tina Solemsløkk
Kontaktperson:	
Adresse:	Mølheimveien 3
Leilighetsnr.:	
Postnr/Sted:	7310 Gjølme
Telefon/Mobil:	+4790545006
E-post:	Tina.solemslokk@hotmail.com
Kundenummer:	100735


Anleggsadresse	
Anleggssted:	Tina Solemsløkk
Adresse:	Mølheimveien 3
Postnr/Sted	7310 Gjølme
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
594	13.12.2022	13.12.2022

Anleggsbeskrivelse	
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse
<input type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400    Utg: 2022
	<input type="checkbox"/> Annet    Beskr:

Beskrivelse/Kommentar
Feilsøking av termostat på bad, målinger av VK, bytte av termostat.

 medlem av nelfo	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
	<b>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.</b>	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Arvid Blåsmo
Dato:	13.12.2022
Signatur:	

Ansvarlig montør: Sindre Brandsæter

# Nabolagsprofil

Mølheimvegen 3 - Nabolaget Gjølme/Råbygda - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Råbygda Linje 421	10 min 🚶 0.8 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 2 min 🚗
✈️ Ørland lufthavn	1 t 29 min 🚗

## Skoler

Gjølme skole (1-7 kl.) 118 elever, 7 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 309 elever, 19 klasser	8 min 🚗 4.3 km
Orkdal videregående skole 500 elever	8 min 🚗 4.9 km
Meldal videregående skole 300 elever	28 min 🚗 26.7 km

«Her er det trivelige folk, lite støy, god tilgang til natur og stier. Vi har kanskje ingen dagligvarebutikk, men vi ligger ikke langt unna Orkanger. :3»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

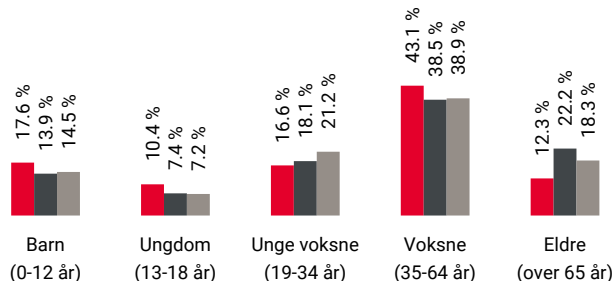
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Gjølme/Råbygda	765	305
🟤 Orkland kommune	18 502	9 108
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gjølme barnehage (1-5 år) 62 barn	18 min 🚶 1.3 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	7 min 🚗 4.2 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	8 min 🚗 4.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Oti Senteret	5 min 🚗
Kiwi Orkanger	5 min 🚗

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Glimt stadion	12 min
Fotball	0.9 km
Gjørme skole - ballbinge	18 min
Ballspill	1.3 km
Fitnesspoint Orkanger	5 min
Max-gym Orkanger	6 min

## Boligmasse



- 91% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 5% annet

«Stille og rolig strøk, med masse trivelige naboer.»

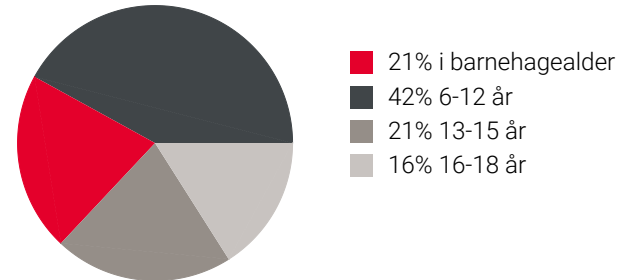
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Oti-Sentret	5 min
Vitusapotek OTI-senteret	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

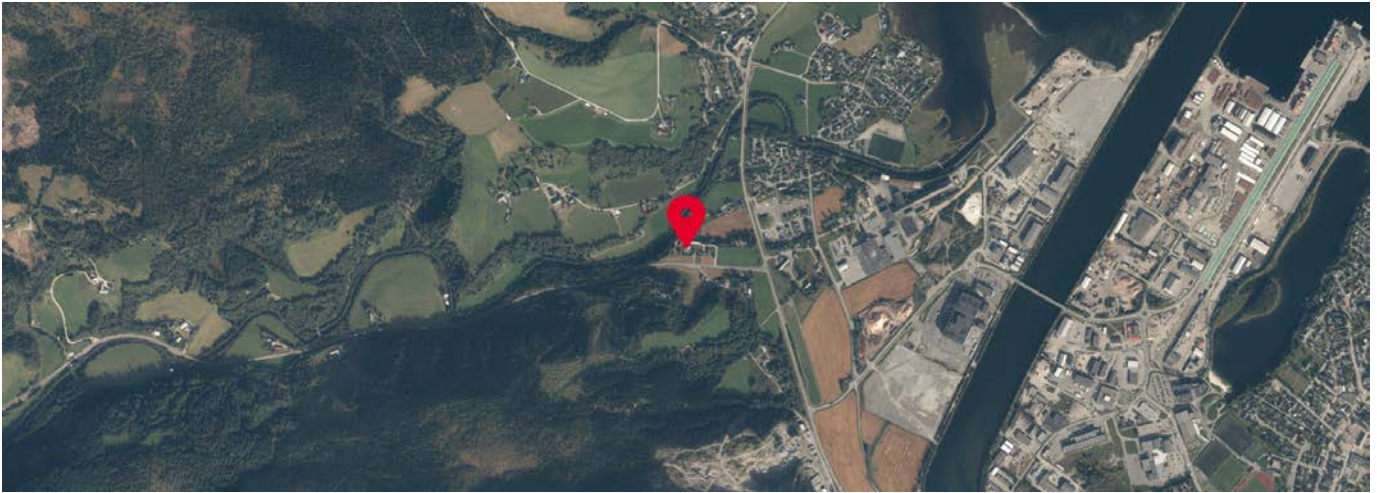


0% 43%

- Gjørme/Råbygda
- Orkland kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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





## 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Mølnheimvegen 3  
7310 GJØLMEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 904 03 103  
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre