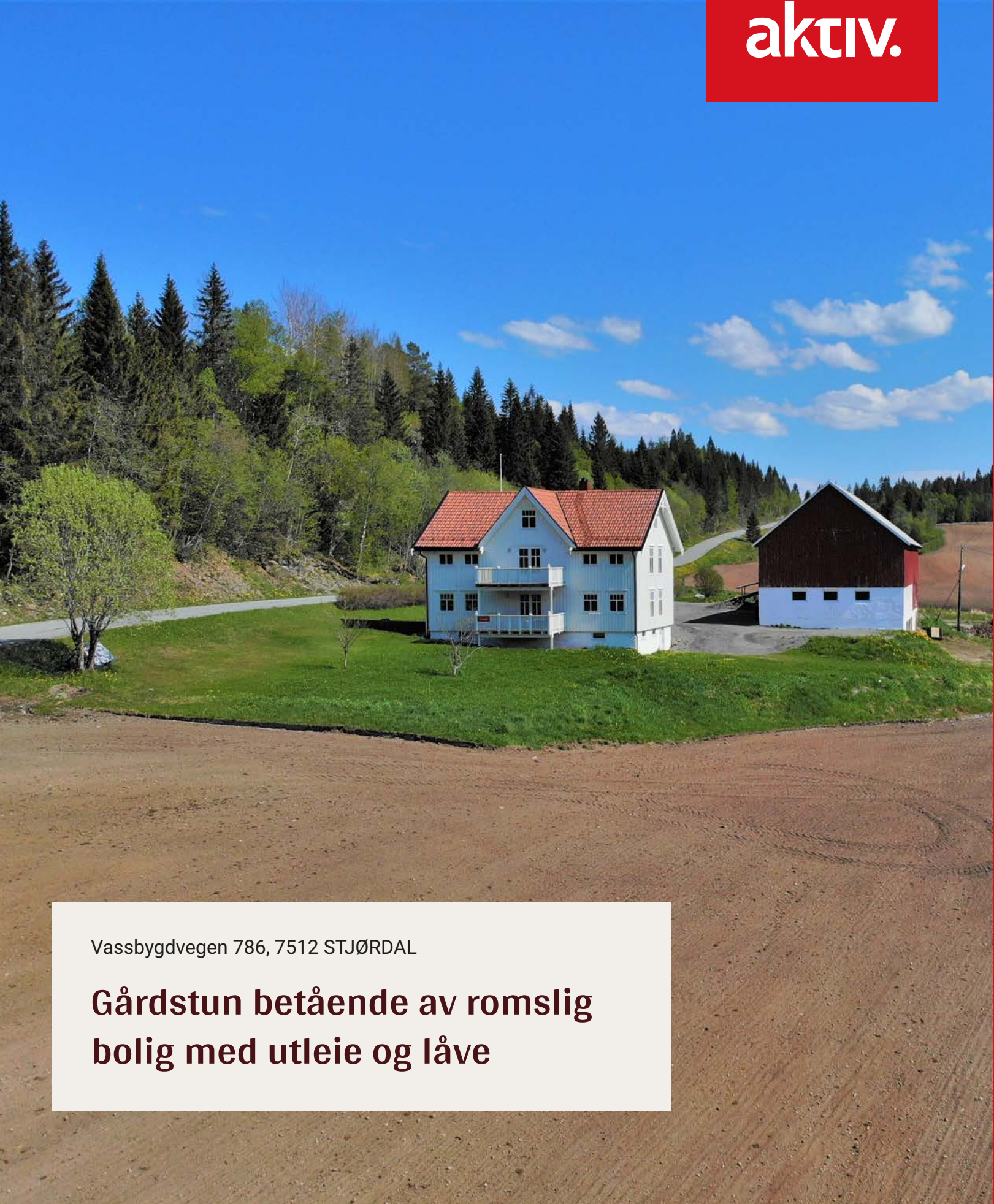




aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre

Vassbygdvegen 786, 7512 STJØRDAL

**Gårdstun betående av romslig
bolig med utleie og låve**



Gårdstun fra sørvest





Eiendomsmegler
Jan Morten Svendsen

Mobil 957 37 871
E-post jms@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal



Eiendomsmegler/Sivilagronom
Henrik Valstad

Mobil 957 34 860
E-post henrik.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Din nye eiendom?

Aktiv Stjørdal har den gleden å kunne presentere dette fradelte tunet i landlige og naturskjønne området kun 8,5 km. fra Stjørdal sentrum.

Her har du en meget innholdsrik bolig med til hele storfamilien.

Eiendommen passer også ypperlig som en generasjonsbolig.

Hvis du ikke trenger all plassen selv, er inndelingen av huset som skapt for utleie.

Fjøset med låve er en drøm for deg som har store hobbyer eller har behov for mye lagring.

Rett utenfor stuedøren er det flott utfartsterreng.

Utleiehybelen er i dag utleid for kr. 12 000,- pr. mnd.

Velkommen på visning!

Innhold

Velkommen4

Om eiendommen24

Egenerklæring64

Energiattest71

Nabolagsprofil.....72

Budskjema80

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 5 490 000,-
Omkostn.:	Kr 154 292,-
Total ink omk.:	Kr 5 644 292,-
Selger:	Thomas
Boligtype:	Kristoffersen
Eierform:	Enebolig
Byggeår:	Eiet
BRA/P-rom:	1950
Gnr./bnr.	378/263 m²
Oppdragsnr.:	16/26
	1704230020



Enebolig med utleiehybel og fjøs med stall





Spisestue/ stue hoveddel 2 etg.
Illustrert.

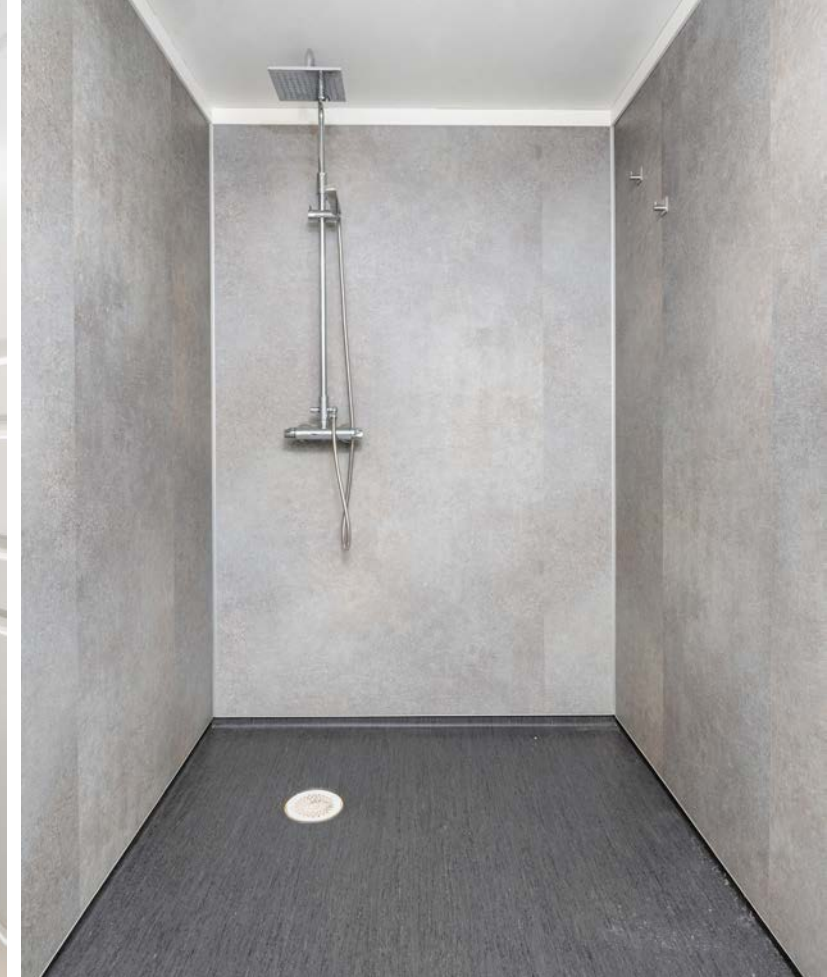


Spisestue hoveddel 2 etg. Illustrert





Stue hoveddel 2 etg. Illustrert





Soverom hoveddel loft 3 etg. Illustrert





Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 263 m²

BRA: 378 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2699,9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med stor gårdsplass og plen, busker og trær rundt huset

Beliggenhet

Eiendommen har en rolig og landlig beliggenhet kun 8,5 km. fra Stjørdal sentrum. Ca. 300 m. sør for eiendommen ligger Skarssjøen med bade- og fiskemuligheter, og det er ca. 200 m. fra tunet til oppkjørte skiløyper i traséen Remyra til Litjtrøa. Flotte turområder i skog og utmark både sør og nord for eiendommen.

Adkomst

Ta av E-6 i rundkjøring inn Havnegata ved Nardo Bil. Følg veien videre rett frem i neste rundkjøring. Du kjører nå i Vassbygdvegen. Følg denne veien i ganske nøyaktig 7,8 km. og du får eiendommen på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Kvislabakken

Bygningssakkyndig

Nils Kringen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og enkelt glass.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, 2 vaskerom, gang, stue, bad, 2 soverom, omkleddningsrom, kjøkken.

2. etasje: Stue, toalett, soverom, bad, kjøkken.

Loft: Soverom.

Sekundærrom:

Kjeller: Lagerrom, verksted.

Standard

1. etasje

Entre: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Gang: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og åpen dusj.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Laminat på gulv, laminatplater på vegg over benk og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Vaskerom hybelleilighet: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin sikringsskap.

2. etasje

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel og downlights i himling. Varmepumpe og vedovn. Utgang til terrasse og trapp.

Toalett: Flis på gulv og panelplater på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Sikringsskap og skyvedørsgarderobe.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, dusjkabinett og badekar.

Kjøkken: Laminat på gulv, panelplater på vegg og laminatplater over benk. Panel og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap Utgang til terrasse.

Loft

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling.

Det er inndelt 2 rom i tillegg på loftet, men de er ikke egnet til varig opphold på grunn av takhøyde.

Kjeller

Lagerrom: Støpt gulv og betong på vegger. Stubbloft i himling. Bereder og sikringsskap.

Verksted: Støpt gulv og betong på vegger. Stubbloft 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:
Drenering med noe fuktinnslag i tilbygget del kjeller og alder.
Deler av kjeller trenger utvendig behandling.
Lagring av fuktømfintlige varer i kjeller anbefales ikke.

Lavt rekkverk terrasser.
Ukjent oppbygging/vindtetting/alder loft/kaldloft.
Stedvis manglende isolasjon i stubbloftgulv over kjeller.
Deler av pipe tildekt.
Fuktmerker i benkeplate og i plate over benk på kjøkken 2.etg.
Ikke dreksåpning i innebygget sistene på klosett og manglende luftespalte ved dørterskel på toalett 2.etg.
Trappeåpning på loft mangler sikring.
Delvis uisolerte vannrør i kjeller bør isoleres for å unngå frost.
Ukjent alder og tilstand på nedgravde vannrør og avløpsrør.

Forhold som har fått TG3:
Manglende ventilerings av vaskerom i hybelleilighet.

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
Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er påkoblet NTE fibernett med Altibox

Parkering
Gode parkeringsmuligheter både i fjøs og på gårdsplass.

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

Energi
Oppvarming
Vedovn på stue i 1.etg. og stue i 2.etg. ellers elektrisk med varmepumpe på stue 2.etg. og gulvvarme i entré, vaskerom (hoveddel), gang, bad 1.etg. samt toalett og bad i 2.etg.

Energikarakter
Gul G

Info energiklasse
Takstmann har utført en energimerking av boligen. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 3 371 pr. 2023.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekker årlig slamtømming og feiing hvert andre år.

Info formuesverdi
Eiendommen har ennå ikke fått tildelt formuesverdi etter fradelingen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Avgift til Innherred renovasjon kr. 7 237,- pr. 2023.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendom AS samarbeider med Hegra Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket mottar ikke provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 16, bruksnummer 26 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger et pålegg fra feiertilsynet etter et tilsyn i mai 2022. Det ligger igjen en røykrørsinnføring inne i sotluken i kjelleren. Den må fjernes.

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

- 5035/16/26:
- 16.04.1903 Bestemmelse om gjerde
- 11.10.1954 Bestemmelse om vannrett
- 28.05.1965 Bestemmelse om vannrett
- 08.12.1965 Bestemmelse om veg
- 14.03.1984 Jordskifte - Grensegangssak
- 25.07.2001 Elektriske kraftlinjer

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i Stjørdal kommunes arkiver. 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. Vi gjør oppmerksom på at Stjørdal kommune ikke har opprinnelige byggetegninger fra 1950 i sine arkiver. Tegninger kommunen innehar er fra en søknad om utbygging av inngangsparti fra 1976. Boligen har tidligere vært registret som generasjonsbolig med 2 separate enheter. Tidligere eier omregistrerte eiendommen til en enebolig i 2006.

Det gjøres oppmerksom på at loftstue og ett av

soverommene på loftet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold på grunn av lav takhøyde. Innredning av loftet er i tillegg ikke byggemeldt. Vi gjør også oppmerksom på at dagens innredning og bruk av rommene ikke er i henholdt til kommunale tegninger. I tillegg er fasadeendringer som ekstra inngangsdør, loftsvinduer, overbygd terrasse ved inngangsparti, ark på loft ikke byggemeldt og godkjent av Stjørdal kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle senere pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei frem til tomten. Privat vann via pumpe fra Skarsjøen. Septik med kommunal tømming.

Regulerings og arealplaner

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

bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Ta kontakt med megler for utfyllende informasjon. Hybelleiligheten er i dag utleid for kr. 12 000,- pr. mnd. Kjøper overtar utleieforholdet. Leiekontrakten fås ved henvendelse til megler.

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.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

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
5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
137 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000))

154 292 (Omkostninger totalt)

5 644 292 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 154 292

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr 15 275,-, og visninger kr 1 950, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 701,-. Utleggene omfatter markedspakke, fotograf og

innhenting av lovpålagte opplysninger Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Henrik Valstad
Eiendomsmegler/Sivilagronom
henrik.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 34 860

Ansvarlig megler

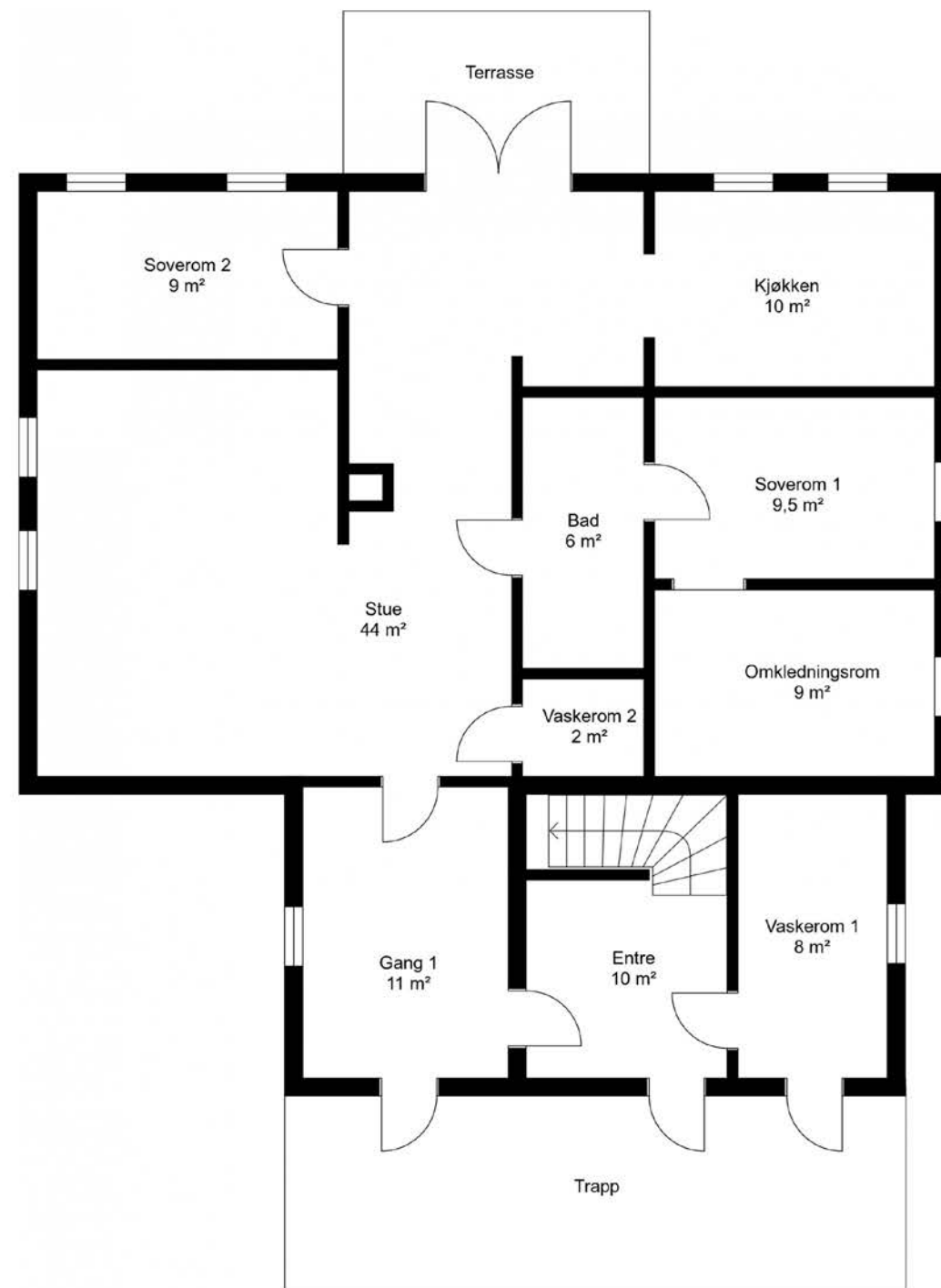
Jan Morten Svendsen
Eiendomsmegler
jan.morten.svendsen@aktiv.no
Tlf: 957 37 871

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato
13.04.2023

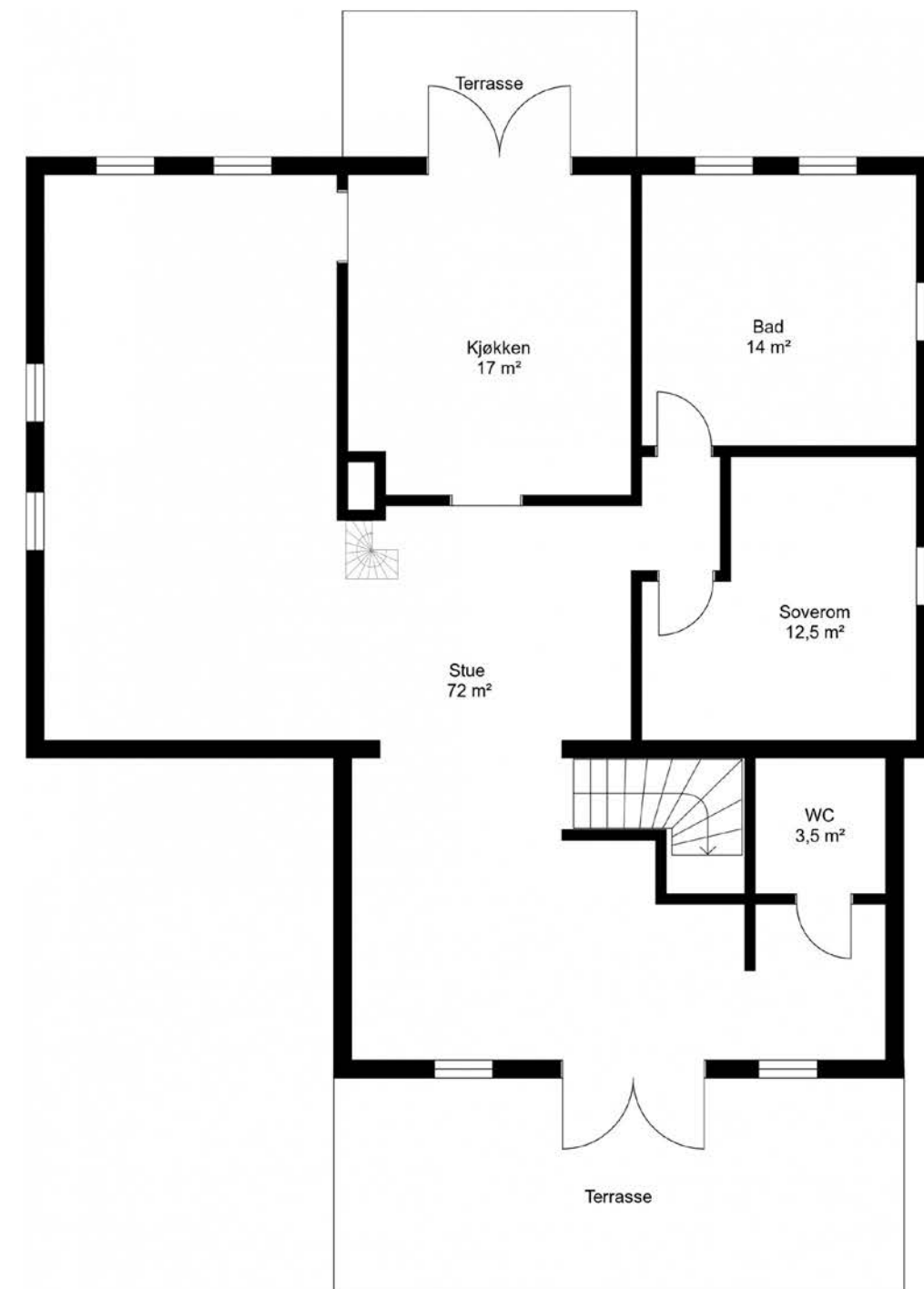
Vassbygdvegen 786

1. Etasje

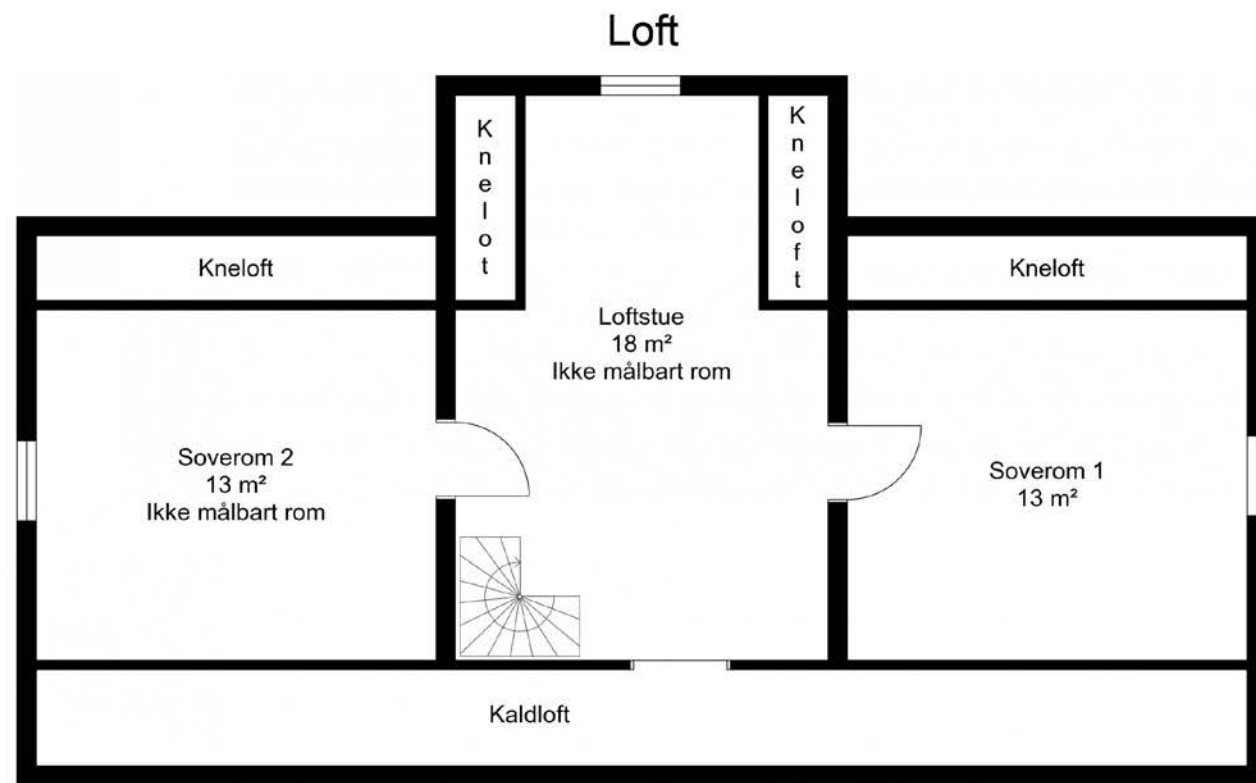


Vassbygdvegen 786

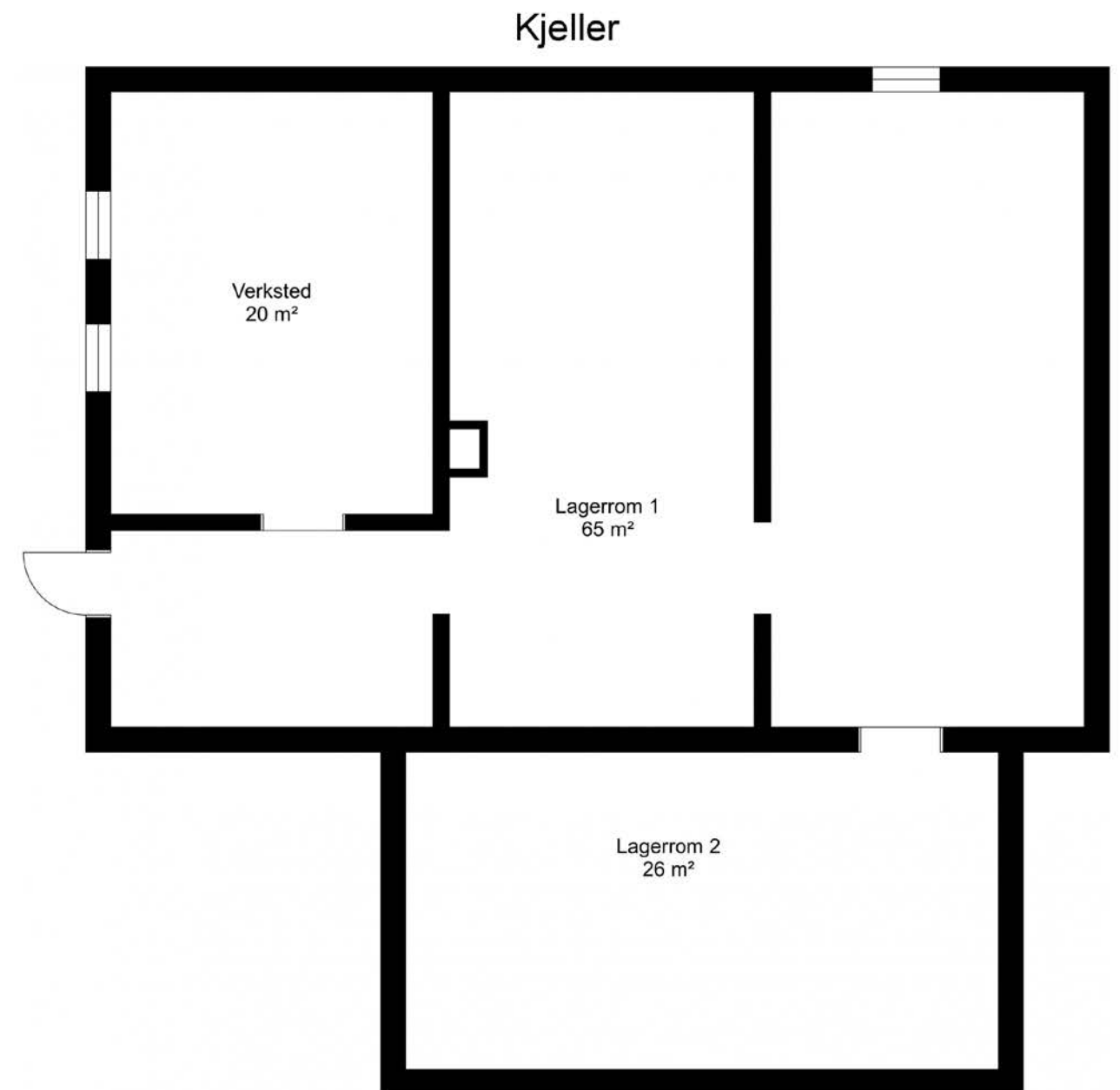
2. Etasje



Vassbygdvegen 786



Vassbygdvegen 786



TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig med hybelleilighet.

ADRESSE

Vassbygdvegen 786
7512 STJØRDAL

SAMLET VURDERING

TG0

0

TG1

22

TG2

14

TG3

1

TGIU

0

RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Nord-Trøndelag
Nils Kringen

Nordgrendavegen 122
7633 Frosta

nils.kringen@takst-forum.no
91337318

1

TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

KONKLUSJON: Boligen har gjennomgått en større renovering over en periode for 6 - 7 år siden, dette gjelder både innvendige og utvendige overflater. Synlige overflater innvendig bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse samt at det stedvis er noe gjenstående arbeider. Det vil som følge av dette være påregnelig med slutføring og supplering av gjenstående arbeider. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller behov for strakstiltak. Våtrom er sannsynlig utført med egeninnsats, type utførelse under og bak synlige overflater er ukjent. Det er ukjent om boligen er godkjent med to enheter. Det henvises videre til rapportens enkelte punkter.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammenndraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3: TG-3

VASKEROM HYBELLEILIGHET.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende ventilering av rommet. Dette medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Utbedringskostnader sanitær og ventilasjon:
Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Etablere ventilering av rommet.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

DRENERING

Totalvurdering:
Det indikeres stedvis fuktavvik i overgang gulv/grunnmur kombinert med salt/kalkutslag i kjeller. Noe fuktinnsig i tilbygget del i kjeller. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". TG 2 er satt pga registrerte forhold og alder.

GRUNN/FUNDAMENT

Totalvurdering:
Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen. Del med plasstøpt betong har behov for utvendig overflatebehandling. TG: 2 settes på eldste del (plasstøpt betong) med bakgrunn i oppnådd alder.

Anbefalte tiltak:
Utvendig overflatebehandling av eldste del anbefales for å hindre fuktinntrekk i murkonstruksjon.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:
Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

TERRASSER

Totalvurdering:
Lavt rekkverk i henhold til forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak:
Utbedring av ovennevnte forhold bør vurderes med tanke på sikkerhet.

LOFT/KALDLOFT.

Totalvurdering:
Loft er sannsynlig innredet etter opprinnelig byggeår, type utførelse er ukjent. Det registreres spor etter smågnagere. Ingen tegn til lekkasjer/kondensproblemer på befaringsdagen. TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning/vindtetting/alder.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:
Takkonstruksjon på loft er med ukjent utførelse. Ingen tegn til svikt i konstruksjonen. TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning og utførelse.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig. Stedvis manglende isolasjon i stubbloftsgulv over kjeller.

Anbefalte tiltak:
Komplettre isolering i stubbloftsgulv.

ILDSTED

Totalvurdering:
Deler av pipe er tildekket.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn for fullstendig visshet om tilstand.

KJØKKEN 2. ETASJE.

Totalvurdering:
Innredningen vurderes å være i funksjonell stand. Det registreres fuktmerker i benkeplate og i plate over benk (TG: 2).

TOALETTROM 2. ETASJE.

Totalvurdering:
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på innebygget klosett/sisterne. Rommet mangler tilluft ved dørterskel og det registrers sprekke i gulvflis.

Anbefalte tiltak:
Etablering av tilluftsspalte ved dørterskel anbefales for å sikre god gjennomlufting av rommet.

TRAPP

Totalvurdering:
Trapp fra første etasje til andre etasje er en tretrapp i lukket konstruksjon, trappen fremstår i god stand. Trapp fra andre etasje til loft er en vindeltrapp i åpen konstruksjon. Det registreres at trappeåpning på loft mangler sikring. (TG: 2)

Anbefalte tiltak: Sikring med forsvarlig rekkverk mot trappeåpning på loft bør etableres.
AVLØPSRØR
Totalvurdering: Stikkledning avløp og septiktank ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegget vurderes å fungere som tiltenkt. TG: 2 grunnet ukjent alder/tilstand på skjult anlegg.
ELEKTRISK
Totalvurdering: Sikringsskap med automatsikringer i kjeller, på vaskerom hybelleilighet i første etasje og på soverom i 2. etasje. Anbefalte tiltak: Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
VANNLEDNINGER
Totalvurdering: Delvis uisolerte vannrør i kjeller og kan pga dette utsatt for frost. Privat vannforsyning fra Skarsjøen, tilstand på vannledninger og kvalitet på vann er ukjent. Vannledninger og stikkledninger som ikke er synlige er ikke vurdert og er med ukjent tilstand. Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre vannprøver for full visshet om vannkvalitet.
! VÆR OPPMERKSOM PÅ:
BOLIGEN HAR ÅPENBARE ULOVLIGHETER (F.EKS ULOVLIGE BRUKSENDRINGER)
Innredet loft uten dokumentasjon.
DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER
Det forefinnes ikke tegninger over innredet loft. Boligen er registrert som enebolig med kun en boenhet i matrikkelen, boligen er i dag i bruk som enebolig med hybelleilighet (dør mellom enhetene). Boligen har tidligere vært registrert som generasjonsbolig med 2 separate enheter, dette er omregistrert til enebolig av forrige eier i 2006.
DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER
Takhøyde på loftstue og soverom 2 på loft er under målbar høyde (under 190 cm takhøyde).

2	OM RAPPORTEN
---	--------------

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/630faa5246e0fb0001e3a2f0>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 31.08.2022	Befaringsdato: 28.03.2023	Rapportdato: 12.04.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Welde og Valstad Eiendomsmegling.		
HJEMMELSHAVERE		
Navn: Thomas Kristoffersen	Tilstede ved inspeksjon: Nei	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei		

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Nils Kringen	Firma: Takst-Forum Nord-Trøndelag
Adresse: Nordgrendavegen 122, 7633 Frosta	
Telefon: 91337318	E-post: nils.kringen@takst-forum.no
Dato: 12.04.2023	Sted: 7633 Frosta

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Vassbygdsvegen 786 , 7512 STJØRDAL		
Gårdsnummer: 16	Bruksnummer: 5	Seksjonsnummer: 0
Kommunenummer: 5035	Festenummer: 0	
Boligtype: Enebolig med hybelleilighet.	Byggeår: 1950	
Generell beskrivelse av boligen BYGGEMÅTE: Enebolig med hybelleilighet oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i plasstøpt betong og betongblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og i koblet utførelse.		

TILTAK		
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2013	Rehabilitering.	
2022	Rehabilitering av våtrom.	

6

AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

KJELLER		
BRA (P-ROM + S-ROM) 115	Primærrom 0	SekundærRom 115
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom Verksted og lagerrom.	

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 126	Primærrom 126	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre, 2 vaskerom, gang, stue, bad, 2 soverom, omkleddingsrom og kjøkken.	Beskrivelse sekundærrom	

2. ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 124	Primærrom 124	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, bad, soverom og toalettrom.	Beskrivelse sekundærrom	

LOFT.		
BRA (P-ROM + S-ROM) 13	Primærrom 13	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Soverom.	Beskrivelse sekundærrom	

UTHUS/LÅVE. 2. ETASJE.		
BRA (P-ROM + S-ROM) 240	Primærrom 0	SekundærRom 240
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom Lagerrom	

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 618	Primærrom 263	SekundærRom 355

Beskrivelse av areal
Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Det gjøres oppmerksom på at loftstue og soverom 1 på loft ikke er måleverdig da takhøyde er kun 181 cm. Rommene som ikke er målbare er tatt med på planskisse, men ikke i det totale arealet.

ØVRIGE BYGG		
UTHUS/LÅVE 1. ETASJE.		
BRA (P-ROM + S-ROM) 240	Primærrom 0	SekundærRom 240
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Lagerrom, stallplasser.

7	DRENERING	TG-2
---	-----------	------

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Kommentarer
Sannsynlig utført noe arbeid med drenering da nedløp er ført ned i grunnen til røroppstikk.

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Kommentarer
På oppføringstidspunktet var det vanlig å benytte asfalmaling (gudrong) som fuktsikring på grunnmurens utvendige side under bakken.

Terrengfall fra grunnmur Ja

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer
Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent

Totalvurdering av drenering

Det indikeres stedvis fuktavvik i overgang gulv/grunnmur kombinert med salt/kalkutslag i kjeller. Noe fuktinnsig i tilbygget del i kjeller. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". TG 2 er satt pga registrerte forhold og alder.

8	GRUNN/FUNDAMENT	TG-2
---	-----------------	------

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

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Blokker, Betong

Kommentarer
Grunnmur av plasstøpt betong og betongblokker.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer
Enkelte riss/mindre sprekker.

Totalvurdering av grunn/fundament

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen. Del med plasstøpt betong har behov for utvendig overflatebehandling. TG: 2 settes på eldste del (plasstøpt betong) med bakgrunn i oppnådd alder.

Tiltak Ja

Kommentarer
Utvendig overflatebehandling av eldste del anbefales for å hindre fuktinntrekk i murkonstruksjon.

9	RADONSIKRING
---	--------------

Finnes ikke/ikke relevant

10

ROM UNDER TERRENG

TG-2

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Er det oppforede gulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Kommentarer

Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Nei

Kommentarer

Ingen rom for varig opphold.

Totalvurdering

Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

11

TERRASSER

TG-2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befarings tidspunktet.

Type Terrasse

Kommentarer

Terrasser og trapp er utført med spaltegulv i impregnerte materialer.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde

Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Lavt rekkverk i henhold til forskriftskrav på 100 cm.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utbedring av ovennevnte forhold bør vurderes med tanke på sikkerhet.

12

VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer av 2 - lags isolerglass.
To - fløyet terrassedører med vindusfelt av 2 - lags isolerglass til terrasser.
Inngangsdører i laminat malt utførelse med vindusfelt av 2 - lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer med 2 - lags glass og terrassedører/inngangsdører er fra perioden 2002 - 2010.
Vindu i kjeller opplyses å være fra 2023.
Ytterdører er fra 2000 tallet.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer med 2 - lags isolerglass fra 2000 tallet er i god stand. (TG: 1)
Terrassedører vurderes å være i god stand. (TG: 1)
Ytterdører av malt laminat er med noe overflateslitasje (TG: 2)
Inngangsdør i kjeller er utslitt, skifte er påregnelig. (TG: 3)

Tiltak Ja

Kommentarer

Skifte av inngangsdør i kjeller er påregnelig.

13

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det er skiftet kledning, sannsynlig utført etterisolering årstall er ukjent.
Overflatebehandling utført i 2022.

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Ingen tegn til skader ble registrert.

14

LOFT/KALDLOFT.

TG-2

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkontens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Innredet

Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ukjent årstall.
Tilgang fra loft via luke i knevegg til kaldloft.

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging? Nei

Totalvurdering

Loft er sannsynlig innredet etter opprinnelig byggeår, type utførelse er ukjent.
Det registreres spor etter smånagere.
Ingen tegn til lekkasjer/kondensproblemer på befaringsdagen.
TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning/vindtetting/alder.

15

RENNER OG NEDLØP

TG-1

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Nedbøyning i takrenne ved gradrenne mot gårdside

Totalvurdering av renner og nedløp

Renner og nedløp vurderes å fremstå i god stand foruten påpekt avvik.

Tiltak Ja

Kommentarer

Oppretting av nedbøyd takrenne.

16

TAKKONSTRUKSJON

TG-2

Takkonstruksjon:Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Kontrollert på loft/kaldloft og fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Kommentarer

Saltak med arker.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Takkonstruksjon på loft er med ukjent utførelse.
Ingen tegn til svikt i konstruksjonen.
TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning og utførelse.

17

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-1

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Skiftet taktekking, årstall ukjent.
Det er utført noe arbeid på tak i 2022 i forbindelse med tilpassing av enkelte stein mm.

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Takstein

Kommentarer

Takstein type sementstein.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Undersøkelsen viser ingen tegn på større avvik.
Tilløp til råte i endaved på vindskier.

18

ETASJESKILLE

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller av stubbloftsgulv til første etasje.
Trebjelkelag til 2. etasje og loft.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Det registreres stedvis knirk og ujevne overflater.

Totalvurdering

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig.
Stedvis manglende isolasjon i stubbloftsgulv over kjeller.

Tiltak Ja

Kommentarer

Komplettene isolering i stubbloftsgulv.

19

ILDSTED

TG-2

Type pipe Tegl

Kommentarer
Teglsteinspipe tilknyttet vedovn i kjeller, vedovn på stue i første etasje og vedovn på stue i andre etasje.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Vurdering og beskrivelse
Eier opplyser om utført tilsyn.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer
Deler av pipe er tildekket og ikke synlig for kontroll.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Deler av pipe er tildekket.

Tiltak Ja

Kommentarer
Det anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn for fullstendig visshet om tilstand.

20

KJØKKEN 1. ETASJE.

TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand, enkelte bruksmerker i overflater.

21

KJØKKEN 2. ETASJE.

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Ingen tegn til fukt eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand.
Det registreres fuktmerker i benkeplate og i plate over benk (TG: 2).

22

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

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

Kommentarer
Innredet loft uten dokumentasjon.

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer
Det forefinnes ikke tegninger over innredet loft.
Boligen er registrert som enebolig med kun en boenhet i matrikkelen, boligen er i dag i bruk som enebolig med hybelleilighet (dør mellom enhetene).
Boligen har tidligere vært registrert som generasjonsbolig med 2 separate enheter, dette er omregistrert til enebolig av forrige eier i 2006.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Kommentarer
Takhøyde på loftstue og soverom 2 på loft er under målbar høyde (under 190 cm takhøyde).

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

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

23

TOALETTROM 2. ETASJE.

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei Er våtrommet ventilert? Ja Kommentarer Rommet har etablert naturlig ventilering i tak. Rommet har ingen tilluft. Er det skader på utstyr og innredning? Nei Er det vegghengt toalett? Ja Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei Kommentarer TG 2 er satt pga manglende dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Det finnes godkjente løsninger uten dreksåpning. Eventuell dokumentasjon på dette bør framskaffes.		
Totalvurdering av toalettrom Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på innebygget klosett/sisterner. Rommet mangler tilluft ved dørterskel og det registrers sprekk i gulvflis.		
Tiltak Ja Kommentarer Etablering av tilluftsspalte ved dørterskel anbefales for å sikre god gjennomlufting av rommet.		

24	TRAPP	TG-2
----	-------	------

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering Trapp fra første etasje til andre etasje er en tretrapp i lukket konstruksjon, trappen fremstår i god stand. Trapp fra andre etasje til loft er en vindeltrapp i åpen konstruksjon. Det registreres at trappeåpning på loft mangler sikring. (TG: 2)		
Tiltak Ja Kommentarer Sikring med forsvarlig rekkverk mot trappeåpning på loft bør etableres.		

25	AVLØPSRØR	TG-2
----	-----------	------

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja Kommentarer Utført arbeid på avløpsrør sannsynlig i 2013. Type Plast Er avløpssystemet luftet over tak? Nei Kommentarer Kloakk er luftet via en Durgoventil (vakum ventil) på kaldloft. Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja Kommentarer Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk. Er stakeluke tilgjengelig? Ja Kommentarer Stakeluke påvist i kjeller. Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent		
Totalvurdering Stikkledning avløp og septiktank ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegget vurderes å fungere som tiltenkt. TG: 2 grunnet ukjent alder/tilstand på skjult anlegg.		

26	ELEKTRISK	TG-2
----	-----------	------

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

33

VASKEROM HYBELLEILIGHET.

TG-3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besøktet hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Nytt belegg på gulv i 2022. Sluk er 7 - 8 år gammel.

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet har belegg på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er etablert sikringsskap og uttak for vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk

Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

TG-3

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Nei

Kommentarer

Rommet har ingen ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende ventilering av rommet. Dette medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Etablere ventilering av rommet.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

34	BAD 1. ETASJE.	TG-1
----	----------------	------

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1	OVERFLATER
------	------------

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
Nye overflater i 2022.
Servantinnredning, dusj og sluk er ca 7-8 år gammelt.

Beskrivelse av overflate
Badet har belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegger og malte plater i tak.
Det er etablert toalett, servant i skap og åpent dusjhjørne.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-1	MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK
------	-----------------------------

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

TG-1	SANITÆR OG VENTILASJON
------	------------------------

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja
Kommentarer Rommet har mekanisk avtrekk.
Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja
Kommentarer Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Er det skader på utstyr og innredning? Nei
Er det vegghengt toalett? Ja
Kommentarer Veggmontert toalett med synlig sisterne.
Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

TG-1	FUKTMÅLING
------	------------

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuksøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

35	BAD 2. ETASJE.	TG-1
----	----------------	------

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1	OVERFLATER
------	------------

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Nye overflater, delvis røropplegg, toalett og dusjkabinett fra 2022. Servantinnredning og sluker er 7 - 8 år gammel.

Beskrivelse av overflate

Badet har belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegger og panel med downlights i tak. Det er etablert dobbel servant i skap, dusjkabinett og toalett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-1MEMBRAN, TETTESIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk

Plast

Kommentarer

To stk. sluker av plast.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

TG-1SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Kommentarer

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne.

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

TG-1FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

36UTHUS/LÅVE

Beskriv

Bygningen er utført i to etasjer over støpt gulv og møkkakjeller. Grunnmur av støpt betong og veggkonstruksjon av tre med utvendig stående låveledning. Takkkonstruksjon er i saltaks form med yttertekking av metall (aluminium) plater.

Ved enkel kontroll registreres lekkasje i tak som har forårskaet råte i innvendig etasjeskiller mellom låve og første etasje. Kledning på vestvegg er med råte. EL - anlegget er ikke godkjent (hjemmefikset).

Tiltak Ja

Kommentarer

Bygningen har behov for utbedring av taktekking, utvendig kledning, etasjeskiller og EL - anlegg.

37UW

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
68230018	

Selger 1 navn	
Thomas Kristoffersen	

Gateadresse	
Vassbygdvegen 786	

Poststed	Postnr
Stjørdal	7512

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

landkreditt forsikring

Polise/avtalendr.

36490950

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

Beskrivelse

Det var en vannlekkasje på bad som ble utbedret på forsikringsoppgjør, med tilhørende oppbygging av nytt bad

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye bad er oppbygd i begge etasjer, vaskerom har også fått nytt vinylbellegg

Arbeid utført av

Byggmester Thomas Kristoffersen AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

det er bygget nye bad og vaskerom har fått vinylbelegg

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med oppbygging av nye bad, og installert waterguard på kjøkken i begge etasjer

Arbeid utført av

Rørleggettjenester as

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport peker på noen tildekte flater, men ikke fått påpakning fra feiertilsyn i den grad jeg vet, så det er ikke utført noe rundt dette per nå

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er vel normalt med sprekker i en gammel grunnmur som er fra byggeår, ikke sett noe unormalt mens jeg har eid vertfall

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

den ene leieboeren tok en mus på ei felle en gang i 2022

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, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i forbindelse med oppbygging av nye bad

Arbeid utført av

Elektrikker 1 as

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Beskrivelse

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Uttrekk over terrasse og inngangsparti, samt rom inndeling generelt er vel utført gjennom tiden før jeg kjøpte

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

hybel leilighet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Uttrekk over terrasse og inngangsparti, samt rom inndeling generelt

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

det skal vel en gang i fremtiden bygges noe boliger fra Mære og østover, uten at man vet omfanget av dette

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Uttrekk over terrasse og inngangsparti, samt rom inndeling generelt

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Uttrekk over terrasse og inngangsparti, samt rom inndeling generelt

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsrapport er utarbeidet på eiendommen

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

Beskrivelse

privat vanninntak fra skarsjøen som forvaltes sammen med en hytteeiendom som ligger ved skarsjøen.

Document reference: 68230018

Tilleggskommentar

Boligen er nymalt 2022, og montert nye kjellervinduer

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

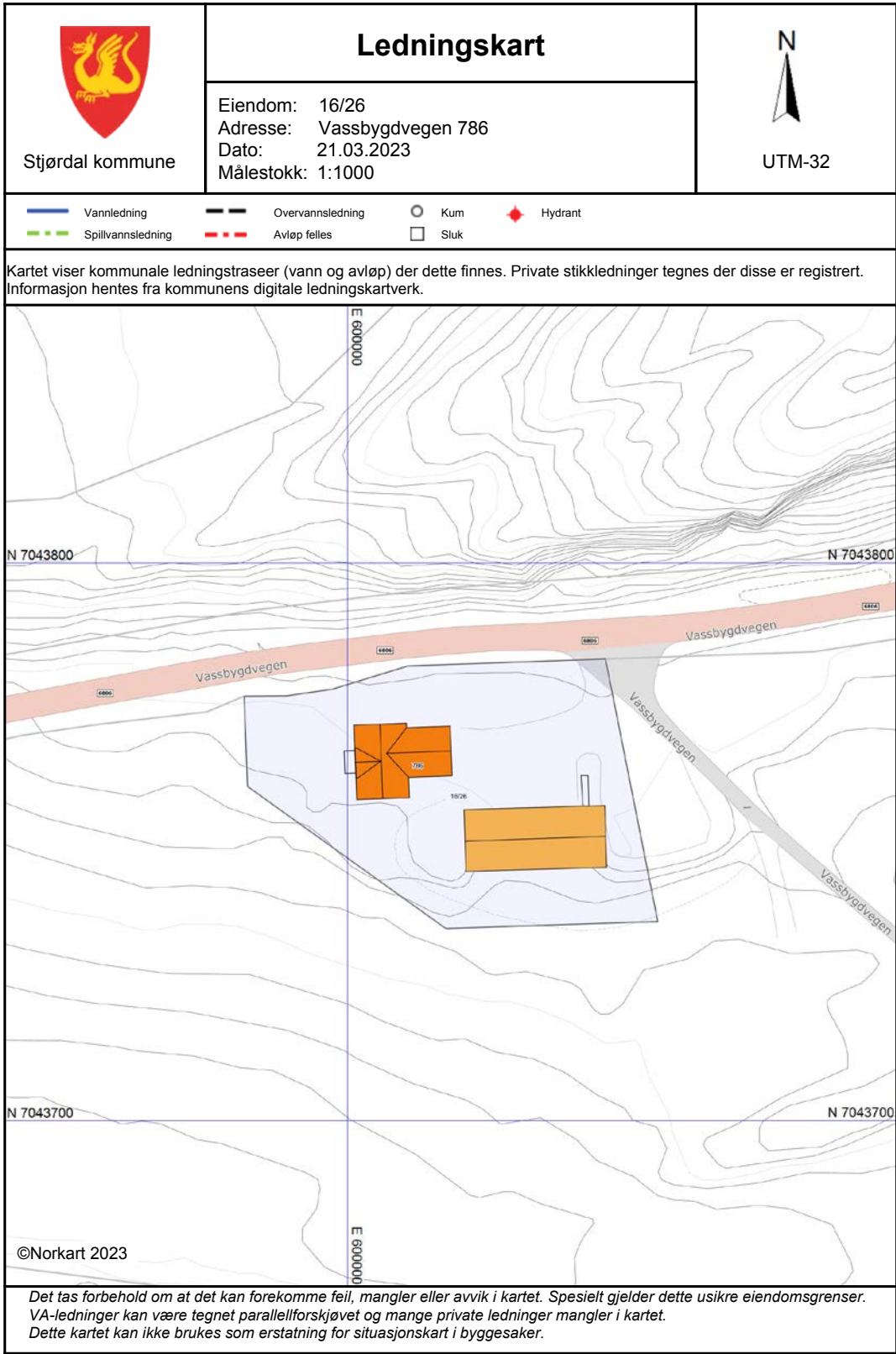
Document reference: 68230018

Initialer selger: TK

3

Initialer selger: TK

4



Tegnforklaring

- Høydekurver 5m Stjørdal
- Bygning
- Innsjø
- VEG
- Elv og bekk
- Elv
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- KpOmråde - Gjeldende
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Gul sone iht T-1442
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
- Naturområde - Nåværende

Adresse	Vassbygdvegen 786
Postnr	7512
Sted	STJØRDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	16
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	185391027
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1436525
Dato	31.08.2022

Innmeldt av

NILS KRINGEN

Energimerke

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

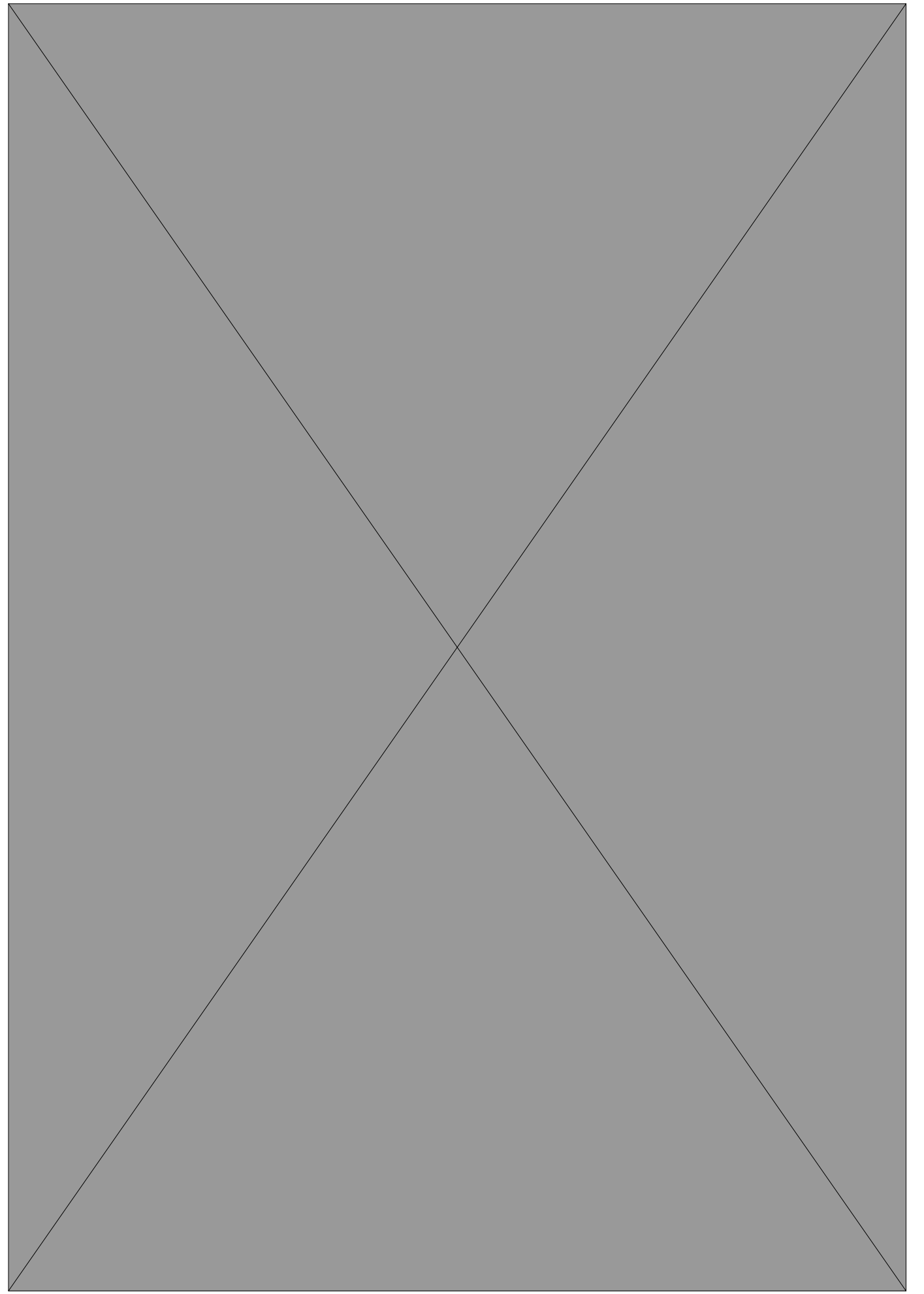
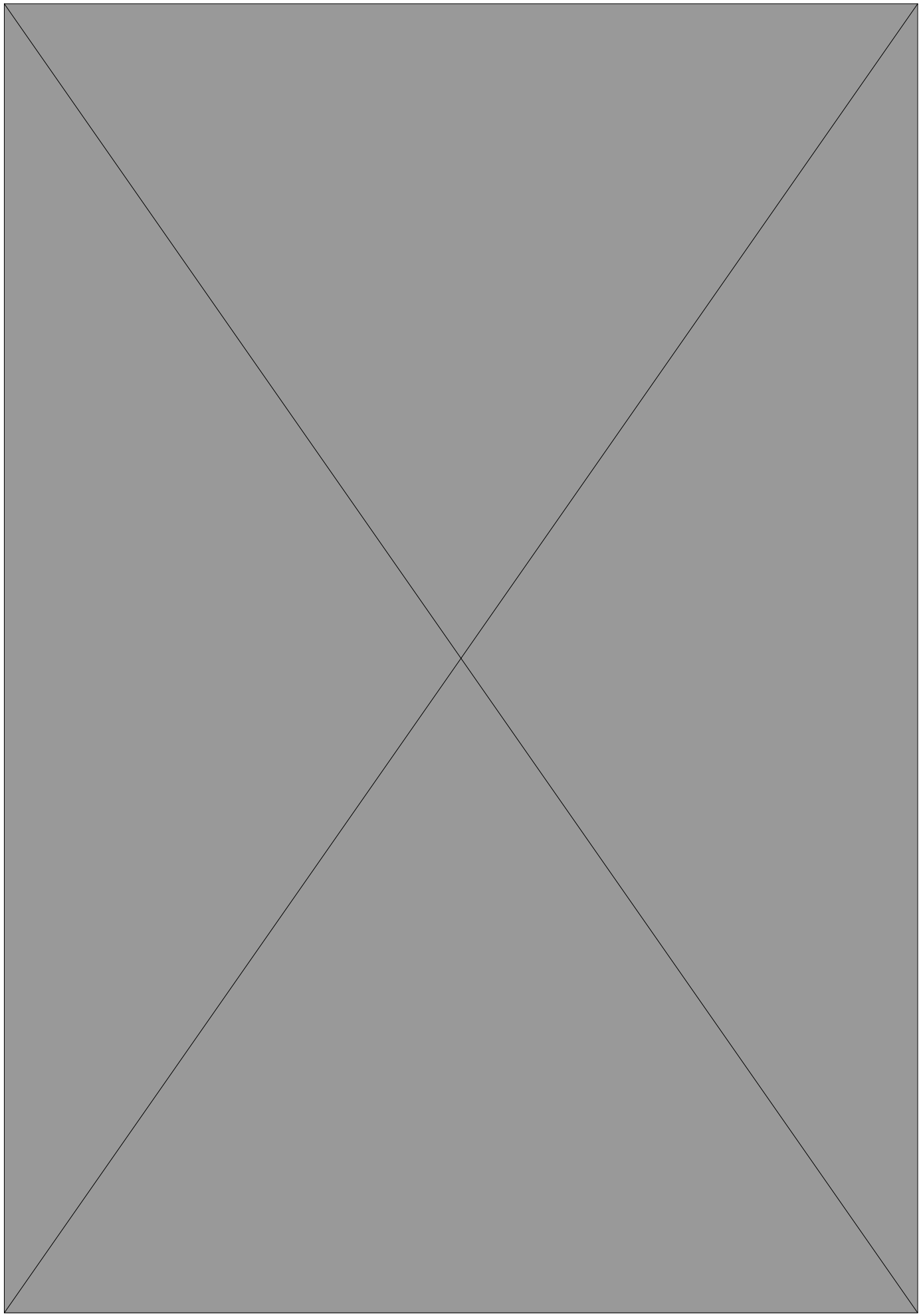
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

21.03.2023 10:20:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

1





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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vassbygdvegen 786
7512 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henrik Valstad

Oppdragsnummer: 1704230020

Telefon: 957 34 860
E-post: henrik.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.04.2023

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