



aktiv.

Asbølljårvegen 1, 7327 SVORKMO

**Enebolig med utleie | 2 mål tomt |
Parkering i garasje og
redskapshus | Oppgradert de
senere år | 3 bad og 3 kjøkken**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Selger: Zilvinas Kazimieraitis

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 187/266 kvm
Tomtstr.: 2093.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1702240263

Enebolig med utleie | 2 mål tomt | Parkering i garasje og redskapshus | Oppgradert de senere år

Velkommen til Asbølljårvegen 1.

Enebolig som tidligere har vært utleid med tre leieforhold. 5 Boligen har vært gjenstand for oppgraderinger de senere år. Stor tomt på over 2 mål. Enkel garasje og redskapshus. Boligen har tidligere vært utleid for kr 22.600,- per mnd med tre leieforhold på de forskjellige etasjene.

Kjeller:

Gang m/trapp, Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken
1 etg:

VF, Gang m/trapp, gang 3 m², gang 5,7 m², bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.

Loftetasje:

Gang, 2 soverom, bad og kjøkken

Garasje/uthus.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	91
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 130 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Gang m/trapp, Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 78 m² VF, Gang m/trapp, gang 3 m², gang 5,7 m², bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, 2 soverom, bad og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Terrasse

2. etasje

65 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Redskapshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 62 m² Redskapshus/garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2093.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flat/slak eiertomt. Stor gårdsplass. Eiendommen er skylddelt og grensene/areal må derfor betraktes som diffuse. Et evt avvik ved senere oppmåling kan ikke påberobes og kjøper overtar forholdet. Konferer megler ved spørsmål.

Beliggenhet

Beliggende mellom Vormstad og Svorkmo i Orkdal kommune. Helårs turterreng rett utenfor døra. Fra eiendommen er det ca 3min til Svorkmo, hvor man finner bl.a. barnehage og skole. Samme til Vormstad med butikk. Ca. 15 minutter til Orkanger med bredt servicetilbud.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmurskonstruksjonen er betong. Konstruksjonen er av plank, utvendig er boligen kledd med stående kledning. Vinduer er 2-lags vindu fra 1982. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og er tekket med betongstein. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

Kjeller:

Gang m/trapp, Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken

1 etg:

VF, Gang m/trapp, gang 3 m², gang 5,7 m², bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.

Loftetasje:

Gang, 2 soverom, bad og kjøkken

Garasje/uthus.

Standard

Kjeller Etasje

Gang m/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Gang: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Vaskerom: Flis på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Bad: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling

Soverom: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Stue / kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Lasert panel i himling

Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

1.Etasje.

Vf: Flis på gulv. Malt plate/flis /tapet på vegger. Malt plate i himling

Gang m/trapp: Laminat på gulv, MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 3 m²: Laminat på gulv, Malt plate /MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 5,7 m²: Laminat på gulv, Malt plate på vegger og malt plate i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Flis på vegger og malte plater i tak

Soverom: Laminat på gulv, Malt plater på vegg og malte plater i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt plate/panel på vegger og malte plater i himling.

Stue: Laminat på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.

Bad: Flis på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.

Loftetasje.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og i himling

Soverom 1: Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Soverom 2: : Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Bad: Belegg på gulv, MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

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

Forhold som har fått TG2:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
 - Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann.
 - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- 2.1 Yttervegger
 - Noe grønske og svertesopp på kledning.
 - Vedlikeholdsbehov.
 - Mustetting er mangelfull da det kommer inn mus

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

3.1 Vinduer og ytterdører

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

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- Noen vinduer er skjevt innsatt og går ikke (TG 3)

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Skorstein over tak har trulig lekkasje da det kommer sotvann ut over gulv i soverom 2., etasje
- Her er takvinkel på 36 grader og mangler snøfangere på en side av huset
- Her anbefales det ytterlige undersøkelser da det er synlige merker etter tidligere lekkasjer

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert nytt yttertak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering.
- Det er misfarging på tro og konstruksjon
- Undertak rimer på befaringsdagen. (tegn til dårlig lufting/dampsperre opp mot kalt loft

- Det er ingen tegn til lufting av kalt loft

7.1.1 Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling

- MDF plater på vegger sveller

7.1.2 Vaskerom i kjeller Overflate gulv

- Det er flatt gulv uten lokalt fall til sluk
- Det er ingen oppkant mot vegg

7.1.3 Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
- Det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt

7.2.1 Bad i kjeller Overflate vegger og himling

- Fukt i baderonsplate i dusjsone

7.2.2 Bad i kjeller Overflate gulv

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

7.2.3 Bad i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

- Baderomsplate fungerer som membran på vegg og er beskrevet under overflater på bad.
- TG 2 grunnet fukt

7.3.1 Vaskerom/Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

- Dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.(Ikke med speiselle tiltak som overflatemalt med våtromsmaling)
- Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone.
- Fukt i baderomsplate i dusjsone

7.3.2 Vaskerom/Bad 1. etasje Overflate gulv

- Det er ikke fuget ved terskel
- Det er en cm fall på gulv fra terskel til topp sluk

7.3.3 Vaskerom/Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Fukt i plater er beskrevet i post 7.1.1
- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.

9.1.3 Sokkelleilighet Fuktmåling og ventilasjon

- Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.

10.2 Varmtvannsbereder

- Bereder i vaskerom i kjeller har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk
- Varmtvannsbereder på 200 l fra 1996 i kjeller har avdrypp

10.5 Ventilasjon

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
- I andre etasje er det stor luftfuktighet og det dugger på alle vinduer

Det informeres om at det ikke er mottatt eller finnes byggetegninger i Orkland kommunes arkiv. Det er ikke unormalt at det er mangelfulle arkiv på eldre boliger. Det er derfor ikke sjekket dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er innsendt tegninger på sokkel i forbindelse med bruksendring. Bruksendringer er godkjent av Orkland kommune og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler med spørsmål.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

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. Alt1: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etasje 1 er idag utleid og leieforhold tas over av kjøper.

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

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

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

Det anbefales å rehabilitere skorstein/pipe på bakgrunn av alder og tilstand. Rapport fra feiing/kommune ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 18 578

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er en årsprognose oppgitt av Orkland kommune for 2024. Beløpet gjelder vann, avløp og feiing. Fire terminer i året. Beløp kan avvike.

I tillegg betales det kr 4100 i renovasjon til Remdit. Fire terminer. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primær

Kr 530 870

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 017 304

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 8 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/106/8:

30.11.2020 - Dokumentnr: 3407247 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Orkland Kommune

Org.nr: 921 233 418

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

17.04.1946 - Dokumentnr: 293 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:106 Bnr:5

07.11.2012 - Dokumentnr: 940751 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1638 Gnr:106 Bnr:10

01.01.2018 - Dokumentnr: 167158 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:106 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1459895 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:106 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Det er ikke unormalt at det er mangelfulle arkiv på eldre eiendommer oppført før bygningsloven kom i 1965. Kjøper overtar forholdet. Konferer megler ved spørsmål.

Det foreligger ikke bygningstegninger så det er ikke sammenlignet med dagens bruk. Det foreligger derimot søknad og godkjenning/bruksendring av sokkel. Det ligger vedlagt i salgsoppgaven. I godkjenningen står det at godkjenningen er forutsatt at trapp opp til 1.etg er beholdt. Trapp opp til hovedetasje er beholdt, men den er erstattet med en enklere og brattere trapp. Det er ikke kjent hva som regnes som tilfredstillende krav til rømning. Dette til informasjon. Kjøper overtar dette forholdet.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen er idag leid ut i 1.etg. Boligen har tidligere hatt tre leieforhold.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

78 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 194 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 197 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

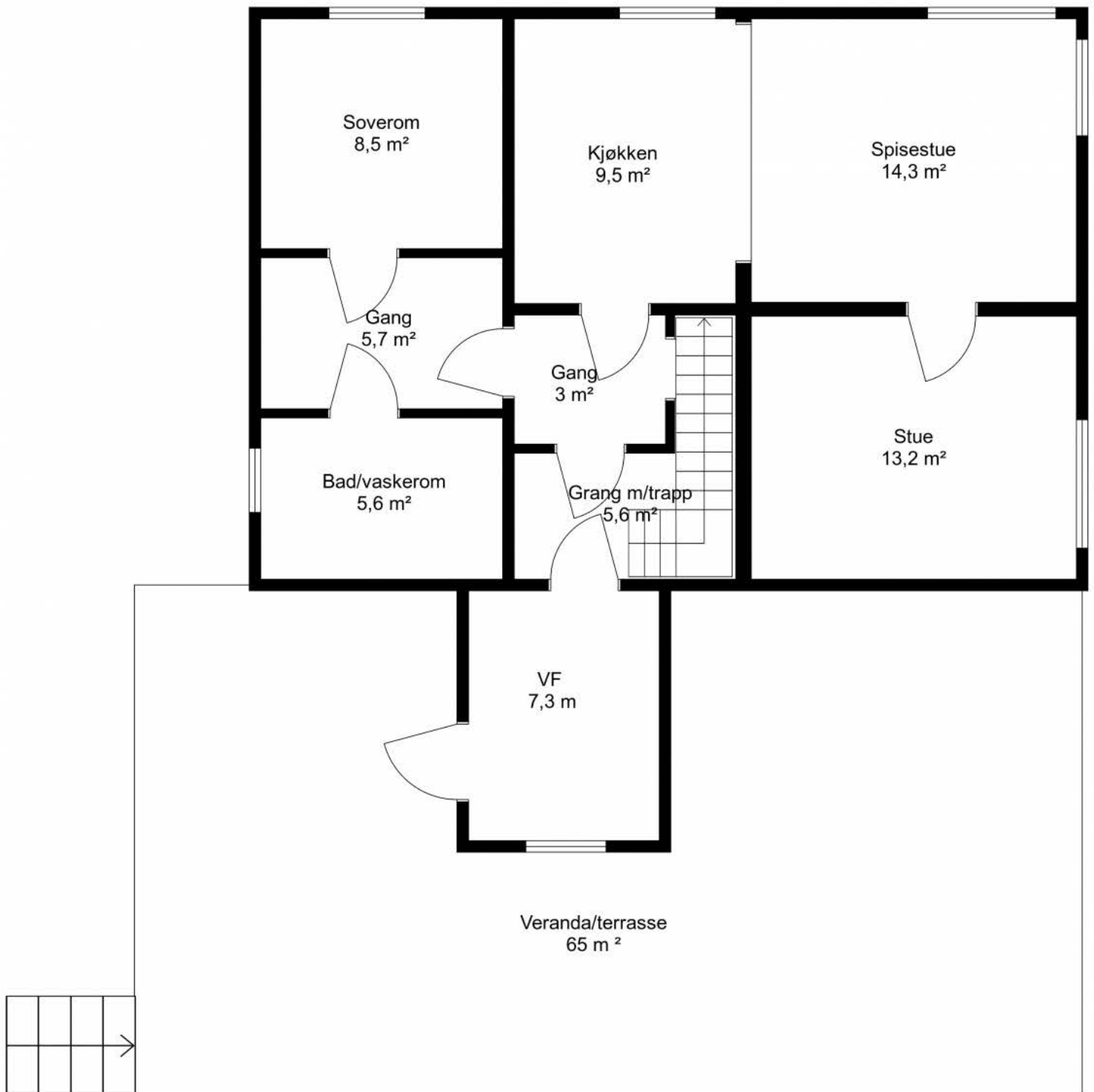
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

23.06.2025

Asbølljårvegen 1

1. Etasje







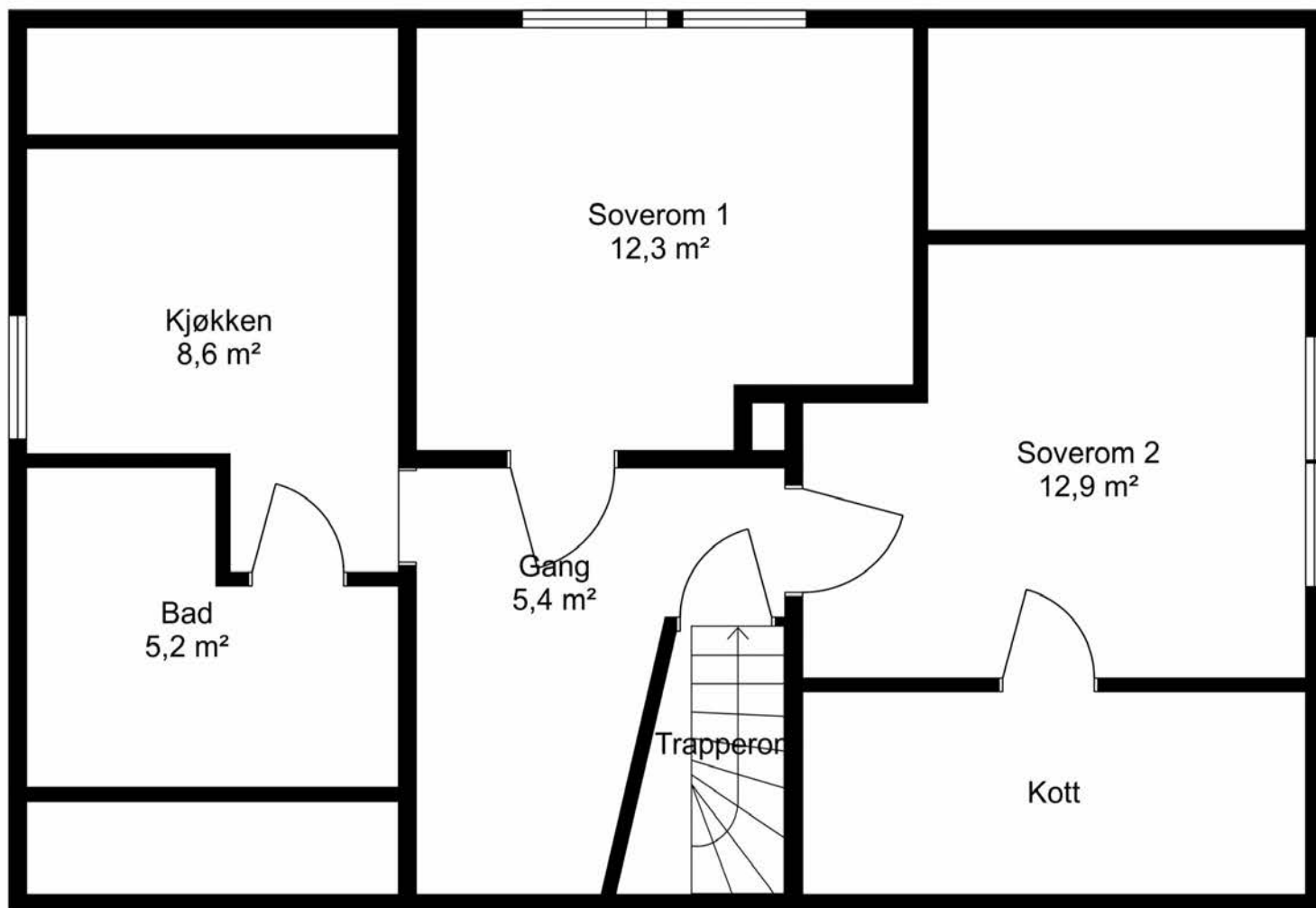












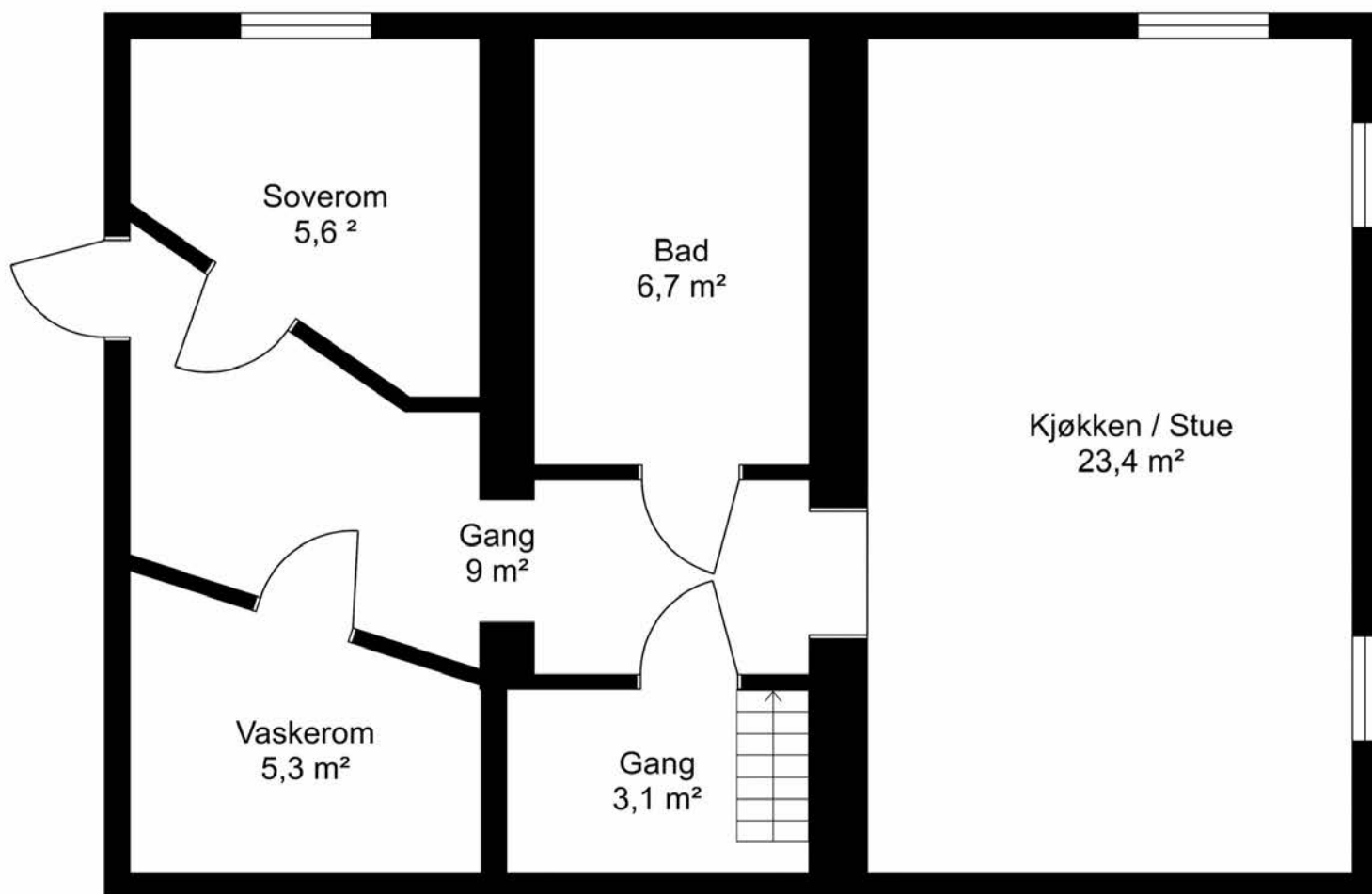




















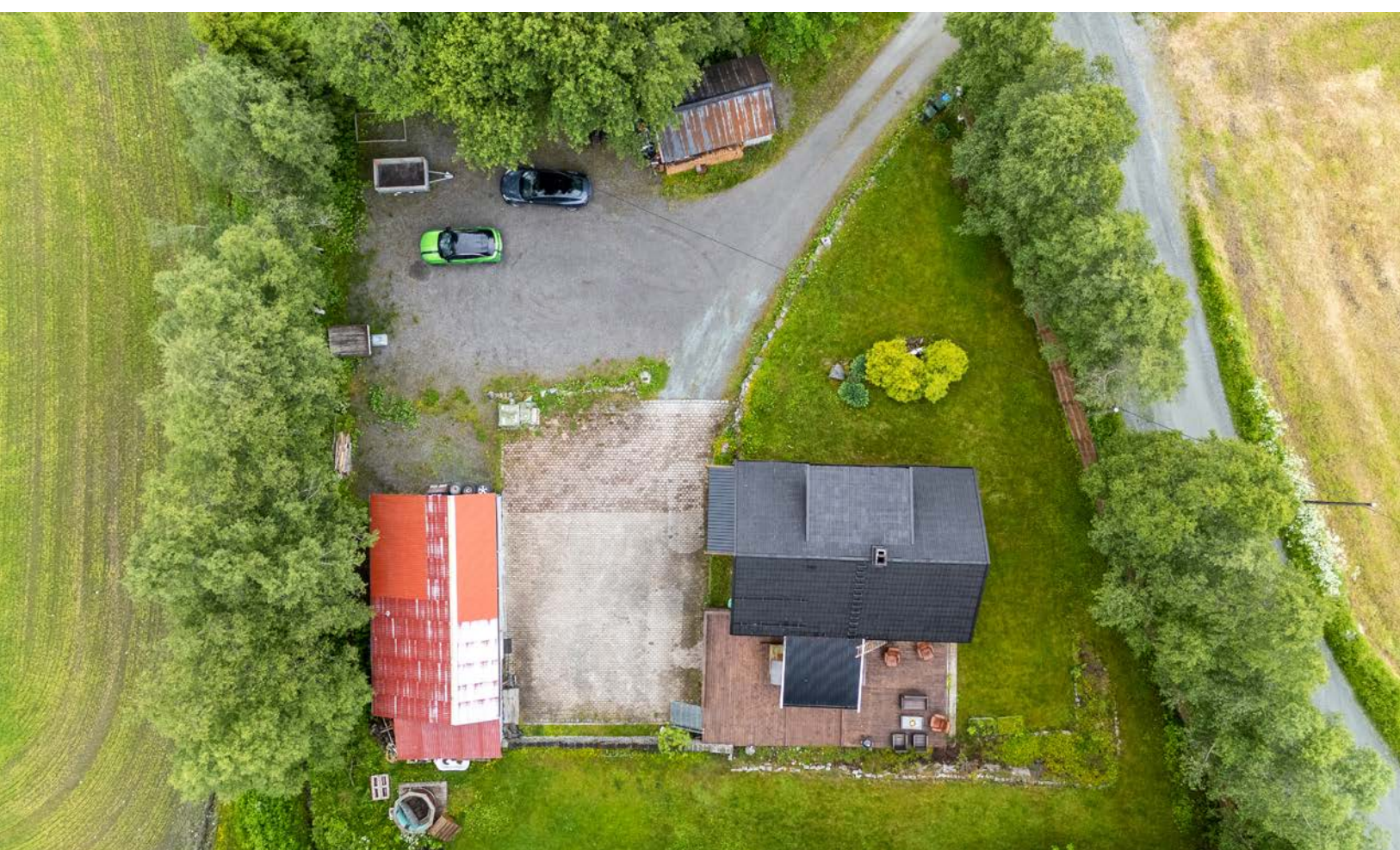


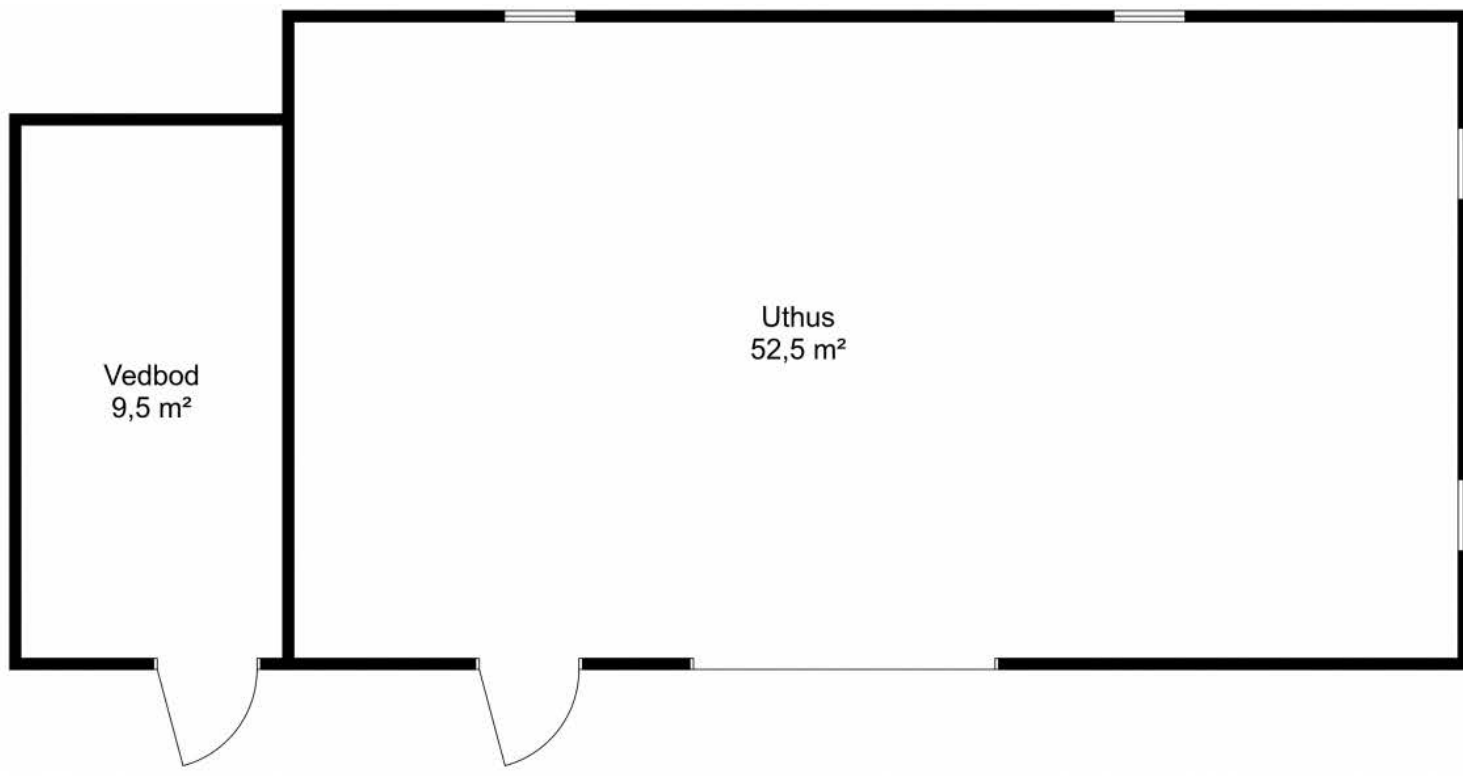






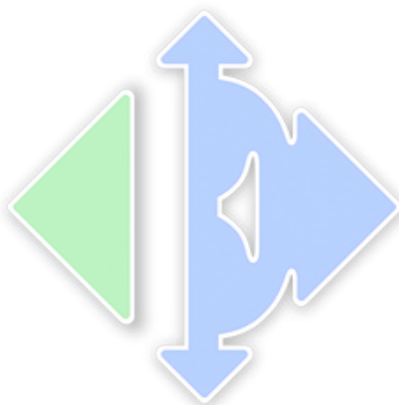






Vedlegg

Enebolig asbølljårvegen 1
Asbølljårvegen 1
7327 Svorkmo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 27/12/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Zilvinas Kazimieraitis
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2 093 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Tomten er opparbeidet med innkjørsel fra offentlig vei helt inn
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommuneplan Orkland kommune
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1946

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.11.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. - Boligen er normalt møblert i første etasje og leieboer var til stede under besiktigelsen. - Leilighet på loft og i kjeller var umøblert - Det var ingen opplysninger om bolig før befaring. - Det var snødekte tak og terrasser
Oppdragsgiver:	Zilvinas Kazimieraitis
Tilstede under befaringen:	Leieboer 1. etasje
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Tomt var snødekt

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmurskonstruksjonen er betong. Konstruksjonen er av plank, utvendig er boligen kledd med stående kledning. Vinduer er 2-lags vindu fra 1982. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og er tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bad i kjeller og 1 etasje kan det regnes med å skifte baderomsplate.

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- Røykvarsler er montert men delvis plukket ned
- Brannslukningsapparat ikke montert men ligger på gulv
- Ingen beskrivelse om brannkrav mellom leilighetene og er derfor ikke vurdert

DOKUMENTKONTROLL:

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen/ lite med dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser
- Det er ikke utfylt spørreskjema fra takstmann
- Ingen tilgjengelige tegninger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Kjeller Etasje

Gang m/trapp: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Gang: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Vaskerom: Flis på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Bad: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel i himling

Soverom: Flis på gulv. Baderomsplater på vegger. MDF panel i himling

Stue / kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. Lasert panel i himling

1.Etasje.

Vf: Flis på gulv. Malt plate/flis /tapet på vegger. Malt plate i himling

Gang m/trapp: Laminat på gulv, MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 3 m²: Laminat på gulv, Malt plate /MDF plate på vegger og malt plate i himling.

Gang 5,7 m²: Laminat på gulv, Malt plate på vegger og malt plate i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv. Flis på vegger og malte plater i tak

Soverom: Laminat på gulv, Malt plater på vegg og malte plater i himling.

Spisestue: Laminat på gulv, Malt plate/panel på vegger og malte plater i himling.

Stue: Laminat på gulv, panel på vegg og malte plater i himling.

Bad: Flis på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling.

Loftetasje.

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og i himling

Soverom 1: Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Soverom 2: : Parkett på gulv, Malt plater på vegger, og malte plater i himling.

Bad: Belegg på gulv, MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. MDF plater på vegger. MDF panel og malt plate i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje og viser høydeforskjell på opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Nevnte avvik er noe unormale høydeforskjeller etter hva som kan forventes iht alder på boligen

GULV:

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

VEGG/HIMLING:

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

INNERDØRER

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

TRAPPER:

- Trapper utformet etter eldre krav og standard.
- Rekkverk og håndløper er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler rekkverk
- Kjellertrapp betraktes som en stige og er uten form for rekkverk og er ingen godkjent trapp

ANNET:

- Større slitasje på de eldste karmen og dører
- Dører fra byggeår og hvite lettdører der årstall er ukjent

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Nytt tilbygg som VF i 1 etasje Årstall ikke kjent

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller etasje	59					
1. Etasje	78			65		
Loftetasje	50					
SUM BYGNING	187			65		
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				
Redskapsshus		62				
SUM BYGNING		79				
SUM BRA	79					

BRA-i:

Kjeller:

Gang m/trapp, Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken

1 etg:

VF, Gang m/trapp, gang 3 m², gang 5,7 m², bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue.

Loftetasje:

Gang, 2 soverom, bad og kjøkken

BRA-e:

Garasje og redskapsshus

MERKNADER OM AREAL:

- Ikke medregnet i BRA der rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.
- Trapperom er medregnet i arealet
- Rom på loft har større gulvareal

TAKHØYDER

- Takhøyder i kjelleren er ca 2 m
- Takhøyder i 1. etasje er ca 2,4 m
- Takhøyder i 2. etasje er ca 2,15 m

MÅLING

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

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

- Frittstående garasje
 - Vegger i garasje består av uisolert bindingsverk med stående panel. Labank porter. Garasje er skjev og en del råte på kledning
 - Uthus med vedbod. Uinnredet uthus med vedbod.
 - Vegger i uthus består av uisolert bindingsverk med stående panel. Port med motor. Betong gulv i uthus og delvis løst tregulv i vedbod
- Garasje og uthus er ikke undersøkt og vurdert

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

27/12/2024

Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Utvendig vurdert.

- Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.
- Det er bare en liten del av grunnmur som er synlig. Kun over jordbandet på tre sider av bolige. På innside er grunnmur innkledd
- Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann.
- Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng
- Det er ikke kjent om det er utført tiltak på drenering og antas for å være fra byggerår
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold

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

- Han ikke undersøkes da det er en terrasse/ veranda på hele siden

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk/plank og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - Noe grønske og svertesopp på kledning.

- Vedlikeholdsbehov.
- Mustetting er mangelfull da det kommer inn mus
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Tilstrekkelig lufting bak tre panel og konstruksjon kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

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

Det er påvist punkterte glass.

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

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

Opplyst om at vinduer 2-lags isolerglass er fra 1982

Merknader: - Vinduer trenger vedlikehold

- Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling.
- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- På befaringsdagen så var alle vinduer i 2. etasje full av dogg

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

- Plassbygget saltakskonstruksjon konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra loft

Merknader: - Takkonstruksjonen ble inspisert fra kald loft

- Skorstein over tak har trulig lekkasje da det kommer sotvann ut over gulv i soverom 2., etasje
- Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Her er takvinkel på 36 grader og mangler snøfangere på en side av huset
- Her anbefales det ytterligere undersøkelser da det er synlige merker etter tidligere lekkasjer

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1946

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Merknader: - Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak.

- Snødekte tak gjør at en innspeksjon ikke mulig
- Fra bakkenivå så virker det som overgang tak vegg på ark trenger ytterligere undersøkelse
- Underside taktro blir vurdert under pkt loft

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Merknader: - Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille mot 2.etg er delvis isolert

- Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert nytt yttertak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering.
- Det er misfarging på tro og konstruksjon
- Undertak rimer på befaringsdagen. (tegn til dårlig lufting/dampsperre opp mot kaldt loft)
- Bør holdes ved tilsyn ved større temperaturforskjeller ute og inne.
- Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampspærre etter nyere prinsipper.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

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

Veranda forran inngangsdør

Merknader: - Veranda ikke vurdert da den var snødd ned

7. Våtrom

7.1 Vaskerom i kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling

Merknader: - MDF plater på vegger og MDF panel i himling er uegnet materiale på vaskerom.

- MDF plater på vegger sveller



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flis med varmekabler på gulv

Merknader: - Det er flatt gulv uten lokalt fall til sluk

- Det er ingen oppkant mot vegg

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

-Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
 - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt

7.2 Bad i kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Baderomstapet på vegger og MDF panel i himling.

Merknader: - Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone.
 - Fukt i baderonsplate i dusjsone



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flis med varmekabler på gulv

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

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.

Merknader: - Det er ikke boret hull i et tilstøtende rom da det er murvegg som er utført på begge sider og en vegg mot yttervegg

7.3 Vaskerom/Bad 1. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.

Baderomsplate på vegger og tak-ess i himling.

Merknader: - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.

- Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone.

- Fukt i baderomsplate i dusjsone



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flis med varmekabler på gulv.

Merknader: - Det er ikke fuget ved terskel

- Det er en cm fall på gulv fra terskel til topp sluk

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Baderomsplater på vegg og flis med membran på gulv fungerer som membran

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

- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vegg er kompaktvegg og det er registrert fukt i plater på vegg

7.4 Bad 2. etasje

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

MDF plater på vegger og MDF panel i himling.

- Merknader:** - MDF plater på vegger og MDF panel i himling er uegnet i våte soner.
 - Forutsetter at det benyttes dusjkabinett

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
- Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør.
 - Sluk plassert i lite tilgjengelig

- Merknader:** - Våtrom belegg med opprett.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjikt og sluk

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

- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

- Merknader:** - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 10,2 %
 - Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for arbeider utført med membran og hvilket produkter som er brukt
 - Membran i sluk er ikke kontrollert da sluk er under dusjkabinett

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken i Kjeller

TG 1 8.1 Kjøkken i Kjeller

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

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

8.2 Kjøkken i 1. etasje

TG 1 8.2 Kjøkken i 1. etasje

- Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 - Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 - Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 - Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 - Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
-
- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje og det er ukjent årstall på kjøkken

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Ingen vesentlige avvik på

8.3 Kjøkken i 2. etasje

TG 1 8.3 Kjøkken i 2. etasje

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 - Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 - Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 - Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 - Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.
-
- Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Merknader: - Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder
- Ingen vesentlige avvik på

9. Rom under terreng

9.1 Søkelleilighet

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjellervegger av mur/betong. Utforet vegger i alle rom

Merknader: VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje med unntak veggflater vaskerom
- Vegger i vaskerom omtales i post vegger vaskerom

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

-Oppforet gulv med laminat overflate

- Merknader:** - Gulv er visuelt undersøkt.
 - Oppbygging er ukjent og overflate ser ok ut.
 - Det er ikke demontert noe for å sjekke oppbygging

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent 12,6 % - Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

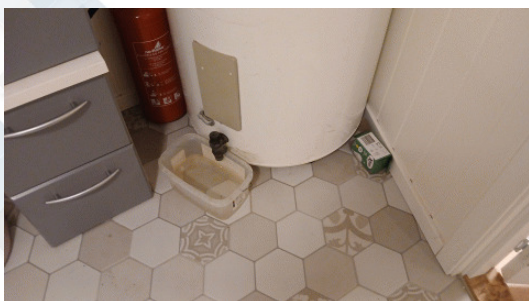
- Merknader:** - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.
 - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.
 - For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Varmtvannsbereder på 200 l fra 1996 i kjeller
 Varmtvannsbereder på 113 l fra 2022 i 2 etasje
 Ukjent om varmtvannsbereder i kjeller forsyner leilighet i 1. etasje



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra komfyr.

Merknader: -Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
- I andre etasje er det stor luftfuktighet og det dugger på alle vinduer

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Åpent el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

- Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.
- Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser med unntak av godkjent bruksendring av kjeller til hoveddel som fortsetter innvendig trapp må videreføres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Abefaler ytterligere undersøkelser av mustetting da det er muslort i 1 etasje og på kalt loft.
- Abefaler ytterligere undersøkelser av loft/takkonstruksjon da det er kondensering på underside av taktro og flere merker etter fukt
- Abefaler ytterligere undersøkelser av pipe / tetting rundt denne da det er merker etter sotvann ut over gulv på soverom

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Vann fra tak nedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
2.1	Yttervegger
	- Noe grønske og svertesopp på kledning. - Vedlikeholdsbehov. - Mustetting er mangelfull da det kommer inn mus - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Vinduer trenger vedlikehold - Innvendige foringer har fuktmerker grunnet lite overflatebehandling. - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Noen vinduer er skjevt innsatt og går ikke (TG 3)
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	- Skorstein over tak har trulig lekkasje da det kommer sotvann ut over gulv i soverom 2., etasje - Her er takvinkel på 36 grader og mangler snøfangere på en side av huset - Her anbefales det ytterlige undersøkelser da det er synlige merker etter tidligere lekkasjer
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før det ble montert nytt yttertak, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering. - Det er misfarging på tro og konstruksjon - Undertak rimer på befaringsdagen. (tegn til dårlig lufting/dampsperre opp mot kalt loft - Det er ingen tegn til lufting av kalt loft
7.1.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	- MDF plater på vegger sveller
7.1.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv
	- Det er flatt gulv uten lokalt fall til sluk - Det er ingen oppkant mot vegg
7.1.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter. - Det er tegn til feil utførelse av våtrom da veggplater sveller grunnet fukt
7.2.1	Bad i kjeller Overflate vegger og himling
	- Fukt i baderonsplate i dusjsone
7.2.2	Bad i kjeller Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
7.2.3	Bad i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Baderomsplate fungerer som membran på vegg og er beskrevet under overflater på bad. - TG 2 grunnet fukt
7.3.1	Vaskerom/Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Dør med omramming i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.(Ikke med speiselle tiltak som overflatemalt med våtromsmaling) - Baderomsplater glipper i skjøter i dusjsone. - Fukt i baderomsplate i dusjsone
7.3.2	Vaskerom/Bad 1. etasje Overflate gulv
	- Det er ikke fuget ved terskel - Det er en cm fall på gulv fra terskel til topp sluk
7.3.3	Vaskerom/Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Fukt i plater er beskrevet i post 7.1.1 - Det er ingen dokumentasjon på utførelse og type eller samsvarserklæring på produkter.
9.1.3	Sokkelleilighet Fuktmåling og ventilasjon
	- Til luft og avtrekk vurdert som ikke tilfredsstillende i kjellerrom med varig opphold.

10.2	Varmtvannsbereder
	- Bereder i vaskerom i kjeller har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med. - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk - Varmtvannsbereder på 200 l fra 1996 i kjeller har avdrypp
10.5	Ventilasjon
	- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. - I andre etasje er det stor luftfuktighet og det dugger på alle vinduer

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240263	

Selger 1 navn
Zilvinas Kazimieraitis

Gateadresse	
Asbølljårvegen 1	

Poststed	Postnr
SVORKMO	7327

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1702240263

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ZK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye rør og sluk i hele huset
Arbeid utført av	Ordal vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran og nye sluk i alle våtrom
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bolimapa
-------------	----------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Var mus på vinter
-------------	-------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny strøm og sikringskape i hele hus
Arbeid utført av	Havik elektro 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

Beskrivelse	Havik elektro as
-------------	------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Restaurert og malt tak i 2024,malt hele hus i 2024.
Arbeid utført av	Trondheim bygg as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hus har 3 utleiedeler med 3 mad og 3 kjøken
-------------	---

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent utleiedeler
-------------	----------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent kjeller og andre etasje
-------------	----------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommune
-------------	---------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takst
-------------	-------

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1702240263

Tilleggskommentar

Ikke har bodd der

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702240263

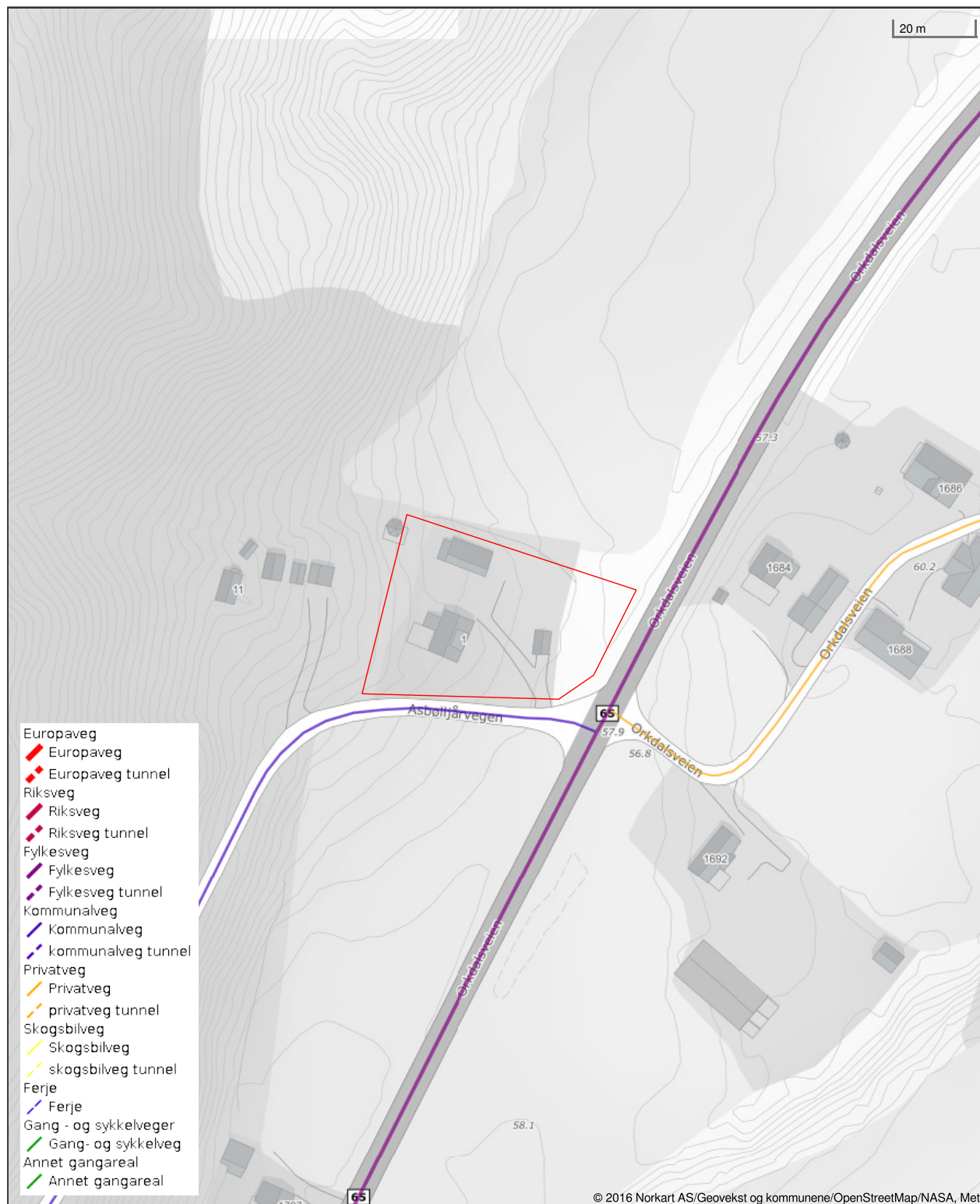
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zilvinas Kazimieraitis	de6f8963f7b877f58e060faf 6fe1f0b0e431b5ee	10.01.2025 11:45:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240263

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



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 106/8//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLBAKKEN	Beregnet areal	2093.6
Etablert dato	15.04.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	106/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	106/8
Sammenslåing Sammenslåing	07.11.2012 06.11.2012		Tinglyst 07.11.2012	1638-106/10, 106/8 (2093,6)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	03.05.2011 03.05.2011			1638-Mnrmangler, 106/8, 106/11, 106/12, 107/4, 303/29
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	03.05.2011 03.05.2011			1638-106/10, 106/8
Skylddeling Skylddeling	15.04.1946			106/5, 106/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7006391.83	538259.95	0	Ja	2093.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KAZIMIERAITIS ZILVINAS F061193*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Løkkenveien 563 7332 7332 LØKKEN VERK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Asbølljårvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7327 SVORKMO	Kirkesogn	09060102 Orkland
Grunnkrets	305 Moe	Tettsted	
Valgkrets	4 Årlivoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184034662		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184034662	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	29.11.2021
3	184034670		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184034662: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	60
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.02.2008
Endre bygningsdata	29.11.2021	29.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asbølljårvegen 1	H0101	106/8	60	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	60	0	60	0	0	0

2: Bygningsendring 184034662-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 29.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	60
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	29.11.2021	29.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asbølljårvegen 1	H0101	106/8	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	60	0	60	0	0	0

3: Bygning 184034670: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	106/8	-	-	-	-	-

Zilvinas Kazimieraitis

Klinglivegen 132
7327 SVORKMO

Vår saksbehandler
Sturla Arnesen

Saksnummer
BYGG-21/01541
oppgis ved alle henvendelser

Dato
29.11.2021

Asbølljårvegen 1, godkjent bruksendring av kjeller til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 106 / 8 / 0 / 0
Tiltakshaver Zilvinas Kazimieraitis

VEDTAK

Kommunen godkjenner søknad om bruksendring av kjeller til hoveddel.

Vilkår for godkjenningen:

Eksisterende adkomst mellom kjeller og hovedetasje via innvendig trapp må videreføres.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Sturla Arnesen
Rådgiver
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 05.11.2021. Søknaden er komplettert 09.11.2021 og 29.11.2021. Søknaden gjelder bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Rom i kjeller skal inneholde stue, kjøkken, bad og soverom. Kjelleren vil derfor oppfylle kravet til alle hovedfunksjoner i en boenhet. Kjeller har egen inngang mot gårdsplassen, men beholder trapp opp til 1 etasje. Kjeller vil derfor ikke være fysisk adskilt fra 1 etasjen, og blir derfor å regne som en tilleggsdel til eksisterende boenhet. Det er tillatt å leie ut rom i egen bolig.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, Orkdal kommune, vedtatt 29.10.2014. Eiendommen er avsatt til LNF. Eiendommen er ikke detaljregulert.

Naboer

Ingen naboer berøres av tiltaket.

Dispensasjon

Det er ikke nødvendig med dispensasjoner i dette byggetiltaket.

Byggeprosjektet

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av blant annet § 12-2 (tilgjengelig boenhet), § 13-5 (radon), § 13-8 (utsyn) og § 14-2 til § 14-5 (energi). Unntakene gjelder for boliger oppført før 2011. Aktuell bolig er i følge matrikkelen oppført i 2008.

Parkering

Det er vist romslig parkeringsplass med muligheter for ekstra biloppstilling i situasjonsplanen.

Planløsning/universell utforming

Boligen er oppført i 2008 og ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel kan takhøyde ned til 200 cm aksepteres.

Dagslys:

Det er vist 2 vinduer for stue/kjøkken og 1 vindu for soverom. På bakgrunn av dette vurderer kommunen at kravet til lys i § 13-7 i TEK17 er oppfylt.

Brannsikkerhet:

Kjeller har egen inngang til terreng, som sammen med rømningsmulighet opp til 1 etasje via trapp tilfredsstiller kravene til rømningsveger. Det forutsettes at andre brannkrav i kap. 11 i TEK17 for eksempel krav knyttet til varsling og slukkeutstyr er oppfylt.

Ventilasjon:

Det er dokumentert at det er etablert ny ventilasjon fra kjeller.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Det faktureres i henhold til kommunen sitt gebyrreglement tilgjengelig på kommunen sin hjemmeside. Ved en eventuell klage må gebyret likevel betales.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted i kjelleren, må dette meldes til Bann- og redning i Orkland kommune v/Feieravdelingen. Sjekk kommunen sin hjemmeside for mer informasjon.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Det er ikke krav om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener at Orkland kommune ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggsted	Gnr. 106 Bnr. 8 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr. Kommune
	Adresse Postnr. Poststed
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d) ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2 ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år) ☒ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet) ☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
	☐ Oppretting/ending av matrikkelenhet ☐ Grunn-eiendom ☐ Anleggs-eiendom ☐ Festegrunn over 10 år ☐ Arealoverføring
	☐ Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre
	Kjeller brukt til lagring/bod tas i bruk som hoveddel. Forbundet med tefasje med trapp. Også egen utgang fra kjeller.

Arealdisponering	
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer
	Navn på plan: Onkadal
Areal	BYA eksisterende BYA nytt Sum BYA BRA eksisterende BRA nytt Sum BRA Tomteareal
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

Plassering	
Plassering av tiltaket	Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert
Avstand	Minste avstand til nabogrense m
	Minste avstand til annen bygning m
	Minste avstand til midten av vei m
	Dette skal vises på situasjonsplanen

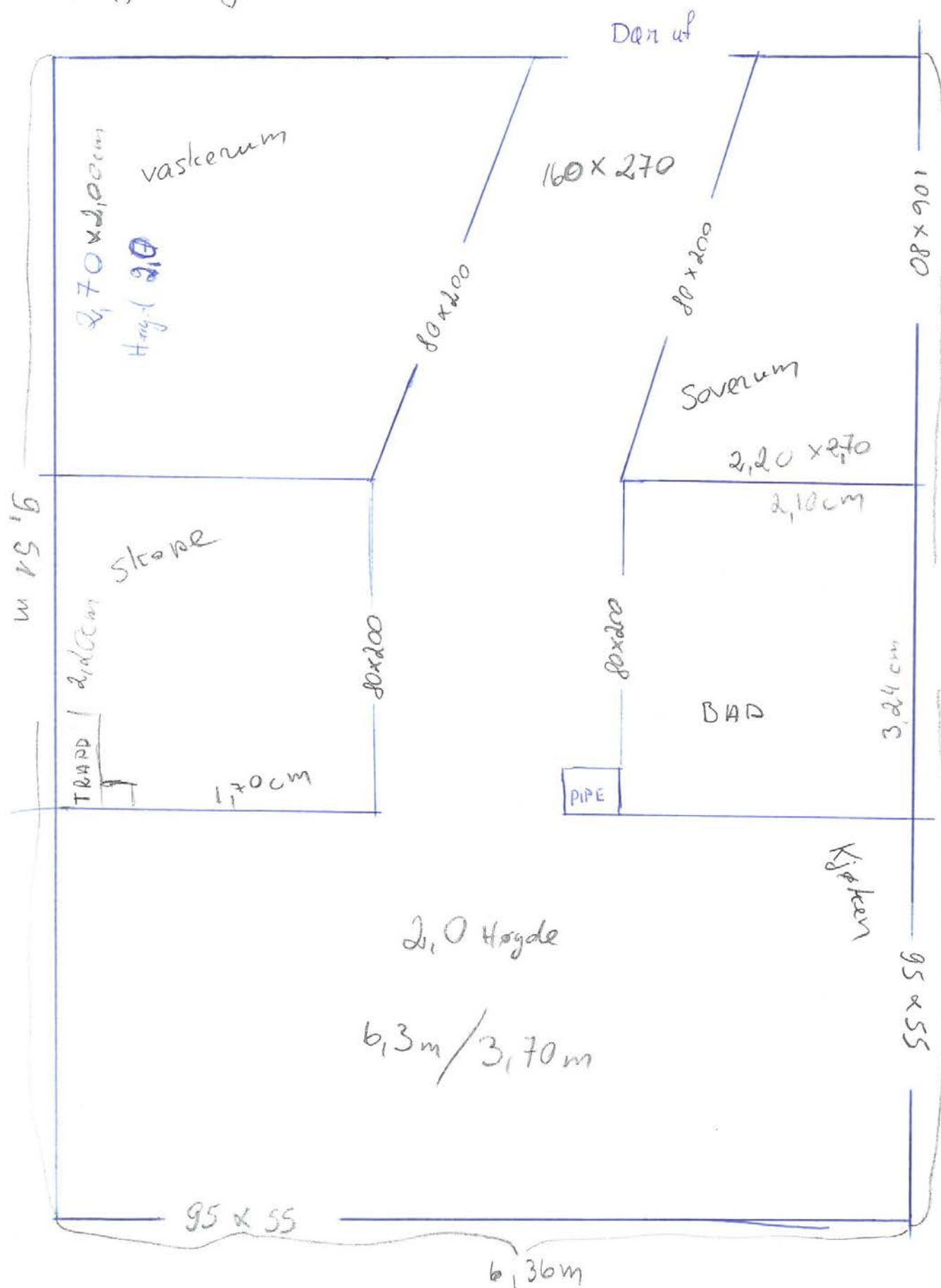
Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

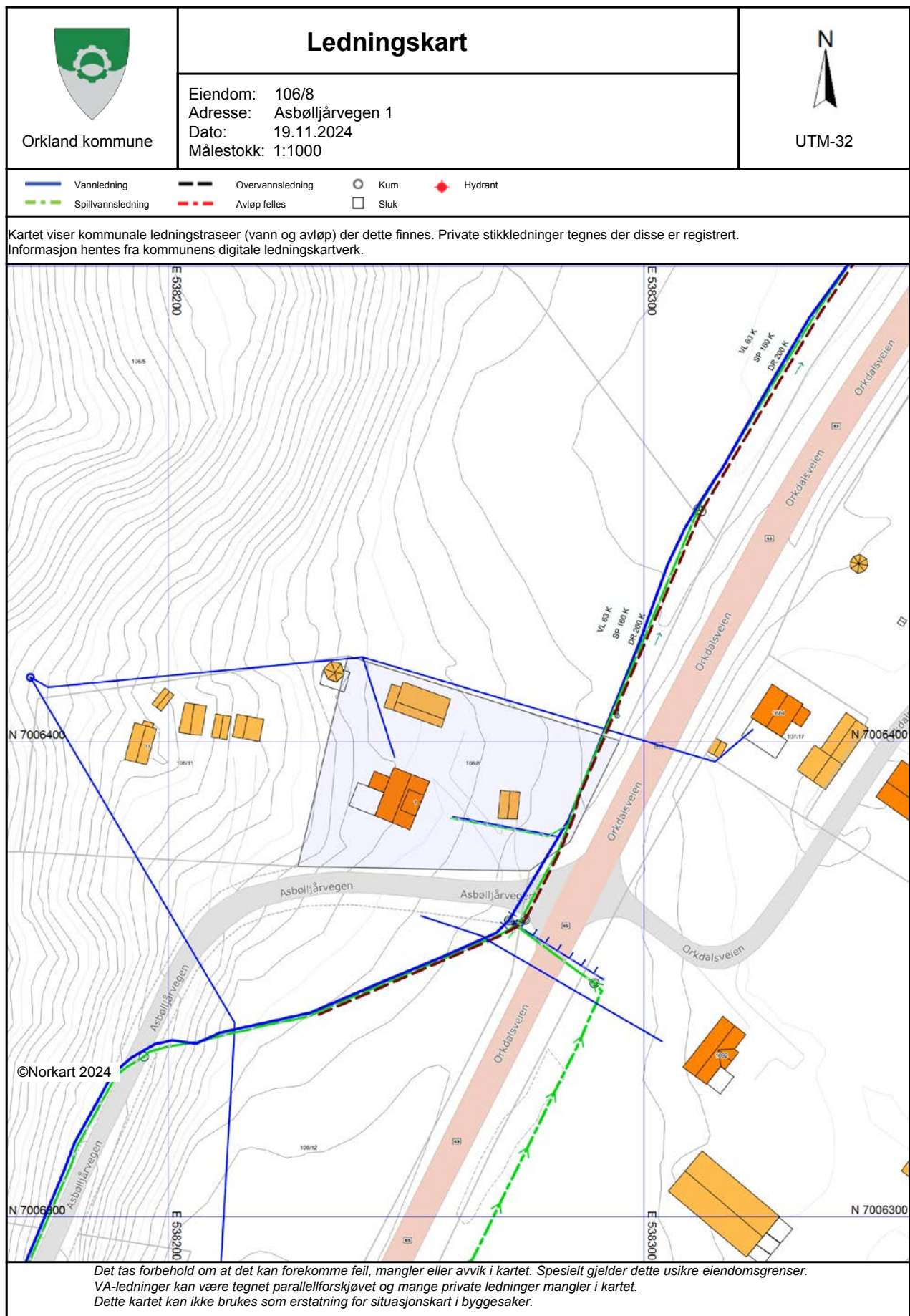
Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng	
<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</i>		
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	

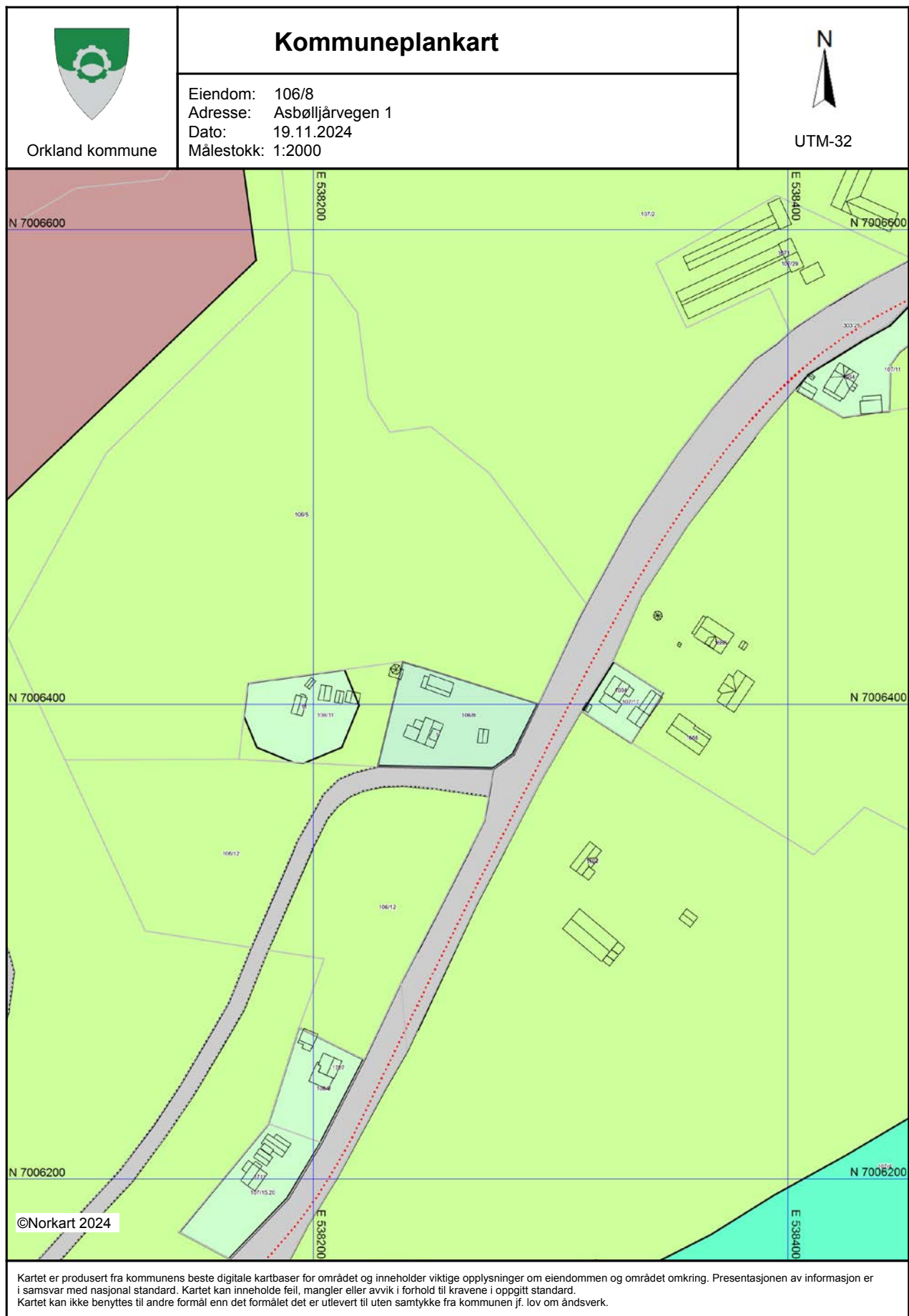
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☒
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☒
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	–	☐
Redegjørelse/kart	F	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse	Postnr.	Poststed
Dato	Underskrift	E-post
Gjentas med blokkbokstaver	Eventuelt organisasjonsnr.	

Asbjølljærvegen 1, Svorkloma







Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Båndlegginggrense
 -  Råstoffutvinning - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  Bane - nåværende
 -  Blågrønnstruktur - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Gang-/sykkelveg - framtidig

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002822	19.11.2024	1702240263

Om dokumentet

Ident

2020/3407247/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



GRUNNEIERAVTALE

Kommunale overføringsledning for vann-og avløpsledninger Årlivoll til Vormstad RA

Mellom Orkdal kommune og eier av eiendommen gnr.106 bnr. 008 i Orkdal er det i forbindelse med anlegg av overføringsledning fra Årlivoll til Vormstad renseanlegg.

1

GENERELT

- 1.1 Orkdal kommune gis rett til å anlegge hovedledning for vann og avløp med tilhørende Kummer iht.vedlagt plantegning over eiendommen.
- 1.2 Det gis dessuten rett til å etterse og vedlikeholde ledninger

2

PLASSERING AV LEDNINGSTRASE.

- 2.1 Ledningen legges etter trase som vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:3000.
Ledningstraseen skal merkes på synlig måte i terrenget.
- 2.2 Ledningen skal normalt ha en overdekning på minimum 1,8 meter. På enkelte partier med kort dybde til fjell godtas det mindre overdekning.

3.

PLASSERING AV KUMMER.



- 3.1 Kummer skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for eiendommen.
Plasseringen skal forøvrig være i samsvar med markering på vedlagte kartutsnitt.
Plasseringen kan endres etter særskilt avtale med grunneieren.
- 3.2 Normalt avsluttes kummene 0,5 m over terrengnivå. Det benyttes betonglokk.

4.**KLAUSULERING.**

- 4.1 Over ledningen er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller anlegg av noen art nærmere senterlinje enn 3,0 meter. All annen bruk er tillatt, for eksempel vanlig jordbruksdrift eller skogsdrift.
- 4.2 Utenfor klausuleringsbeltet plikter eieren å utvise forsiktighet ved sprengning arbeider og lignende, slik at det ikke oppstår skader på ledningen.

5.**VARSLING.**

- 5.1 Før arbeider settes igang i umiddelbar nærhet av ledningen skal kommunen underrettes for å gis anledning til å påvise grensen for det klausulerte beltet. Kommunen skal også varsles på samme måte dersom grunneieren skal foreta grøftingsarbeider i klausuleringsbeltet.
- 5.2 Kommunen skal om mulig varsle eieren i god tid før arbeider med anlegg og vedlikehold settes igang.

6.**ADKOMST.**

- 6.1 Kommunen gis rett til å benytte eksisterende veier på eiendommen for nødvendig transport av materiell m.v. til ledningen i forbindelse med anlegg, senere oppsyn og vedlikeholdsarbeider.
- 6.2 Kommunen gis rett til i nødvendig utstrekning å komme fram over alt til og langs ledningen for anleggsarbeider, ettersyn og vedlikehold.

7.**GJENNOMFØRING AV ARBEID.**

- 7.1 Ved utøvelse av sine rettigheter etter denne avtalen skal kommunen behandle eiendommen så skånsomt som mulig. Det skal tas mest mulig hensyn til driften på eiendommen.
- 7.2 Ved anlegget tillates et ryddebelt på normalt 10 meter, d.v.s. 5 meter på hver side av ledningstraseens senterlinje. Transport utenfor vei eller transportbelte skal unngås mest mulig og være til minst mulig skade.
- 7.3 Overflødige masser er grunneiers eiendom. Slike masser skal normalt benyttes andre steder på anlegget eller fjernes. I utmark kan massene planeres på steder etter anvisning fra eieren. Plassering på andre deler av eiendommen kan ikke skje uten eierens særskilte tillatelse.

8.**SÆRSKILTE TILTAK.**

- 8.1 Kommunen sørger for å hugge skog i ryddebeltet. Felt trevirke legges opp til disposisjon for eieren. Det gjøres ikke fradrag i erstatningen for slikt trevirke.
- 8.2 Berørte grensemerker registreres og etableres på nytt av kommunen snarest mulig i samråd med eieren og uten omkostninger for vedkommende.
- 8.3 Kommunen besørger og bekoster nødvendig omlegging av vann-, avløps-, og drensledninger samt kabler for telefon og elektriske anlegg der disse krysses. Likeledes besørger og bekoster kommunen nødvendig flytting av gjerder.
- 8.4 Der ledningen krysser drensgrøfter skal drensledningen skjøtes/ repareres med ledning av samme type og dimensjon som den eksisterende drensledning. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal kommunen avtale alternativ utbedringsmåte med eieren. Kommunen plikter å påse at underlaget for den reparerte ledningen blir tilstrekkelig komprimert.

KOPPI

- 8.5 Før anleggsstart skal kommunen fotografere de deler av eiendommen som berøres av anlegget samt registrere spesielle trær og andre forhold som endres av anlegget.

9.

SKADER M.V. PÅ EIENDOMMEN.

- 9.1 Skader som påføres veier, ledninger m.v. og eiendommen forøvrig ved utøvelse av kommunens rettigheter etter denne avtale, utbedres av kommunen snarest uten utgifter for eieren. Utbedringsarbeidet kan etter særskilt avtale overlates til eieren mot at kommunen dekker alle utgifter til utbedringsarbeidet.
- 9.2 Dersom partene ikke blir enige om hvordan skadene skal utbedres, avgjøres dette med endelig virkning av ekstern takstmann. Dersom partene ikke blir enig om takstmann, oppnevnes denne av Sorenskriveren i Sør-Trøndelag. Utgiftene til takst dekkes av kommunen.
- 9.3 Skader som ikke kan utbedres, samt ulemper, avlingstap, klausulering og annet økonomisk tap erstattes særskilt av kommunen.
- 9.4 Skader og ulemper som senere måtte oppstå på grunn av selve ledningen, for eksempel ved utrasing og flom, erstattes særskilt av kommunen.
- 9.5 Oppnås det ikke avtale om spørsmål om erstatning etter pkt. 9.3 og 9.4, avgjøres spørsmålet ved skjønn som begjæres av kommunen.

10.

SKADE PÅ LEDNINGEN.

- 10.1 Grunneieren er ikke ansvarlig for skader som eventuelt påføres ledningsanlegget som følge av vanlig jordbruksdrift og annen bruk som ikke strider mot klausuleringen.

11.

ARBEIDSTILLATELSE.

11.1 Grunneieren samtykker i at anleggsarbeidet kan igangsettes på eiendommen.

12.

TINGLYSING.

12.1 Grunneieren samtykker i at avtalen tinglyses som et hefte på eiendommen.

Orkanger den ____/____ 2019

 **ORKLAND
KOMMUNE**
Org.nr 924 233 418

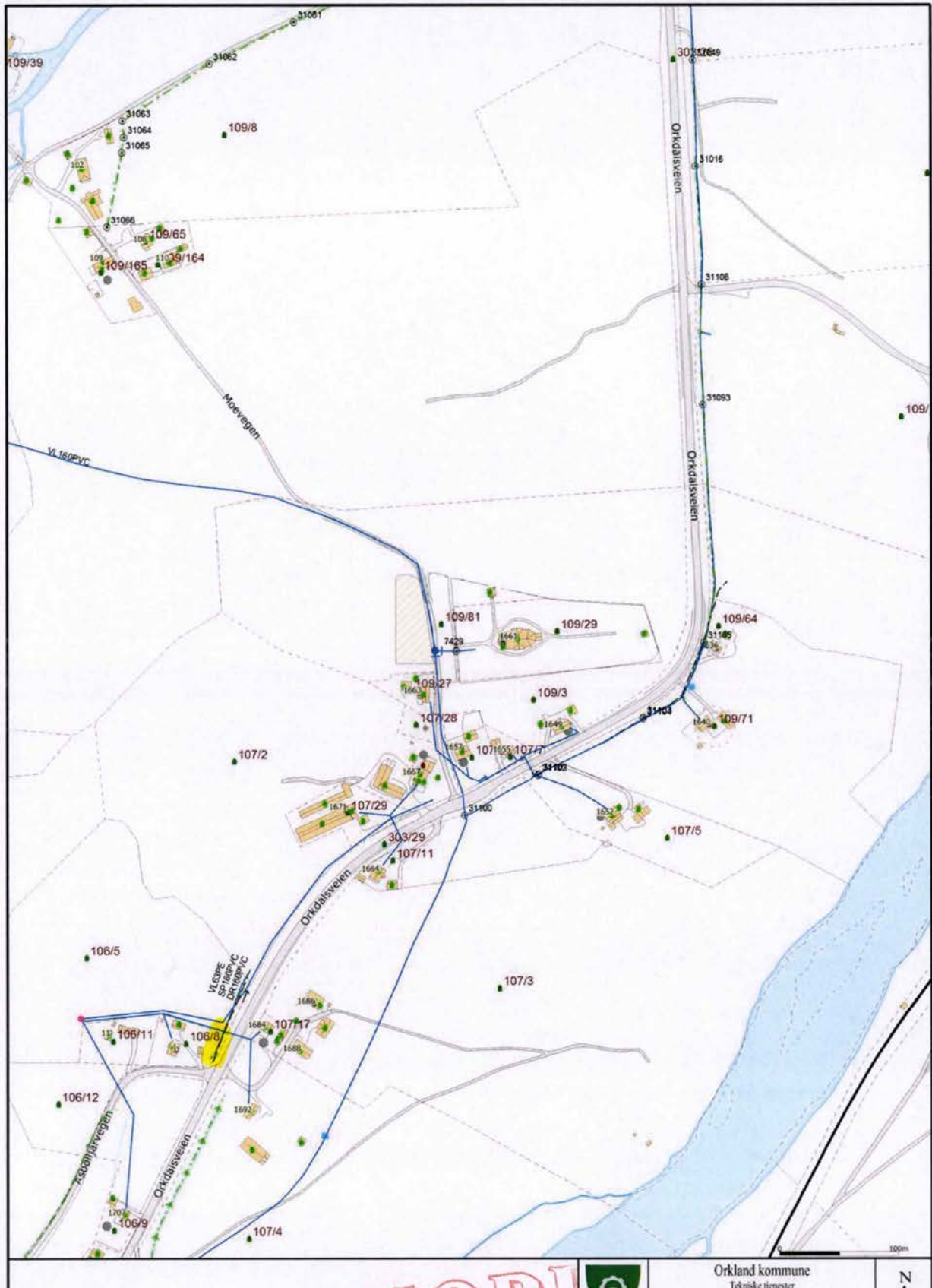
Vita Ravine, Vytenis Ravinis
Underskrift grunneiere

Org.nr.

Fødsel/persons nr. Vita Ravine 03 07 85 [REDACTED]

Fødsel/persons nr. Vytenis Ravinis. 09 05 90 [REDACTED]

KOPI



Nabolagsprofil

Asbølljårvegen 1

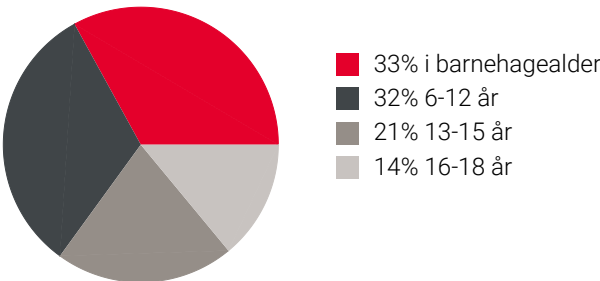
Offentlig transport

🚶 Moe kirke	4 min 🚶
Linje 460, 902, 905	0.3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 11 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	1 t 45 min 🚗

Skoler

Årlivoll skole (1-10 kl.)	4 min 🚗
201 elever, 18 klasser	2 km
Meldal videregående skole	12 min 🚗
300 elever	10.3 km
Orkdal vidaregåande skole	15 min 🚗
500 elever	13.8 km

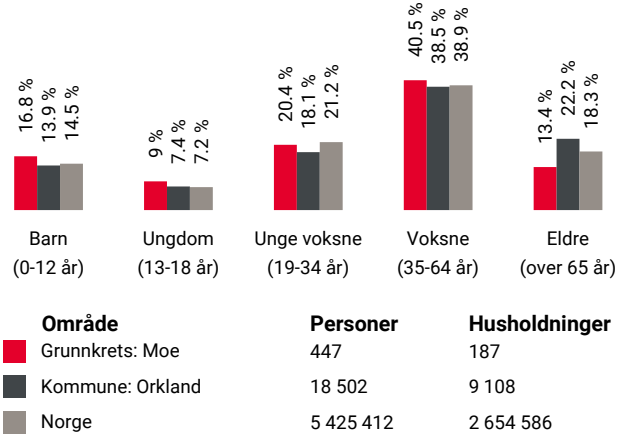
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Vormstad barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
25 barn	1.9 km
Svorkmo barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
37 barn	2 km
Løkken barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
55 barn	8.3 km

Dagligvare

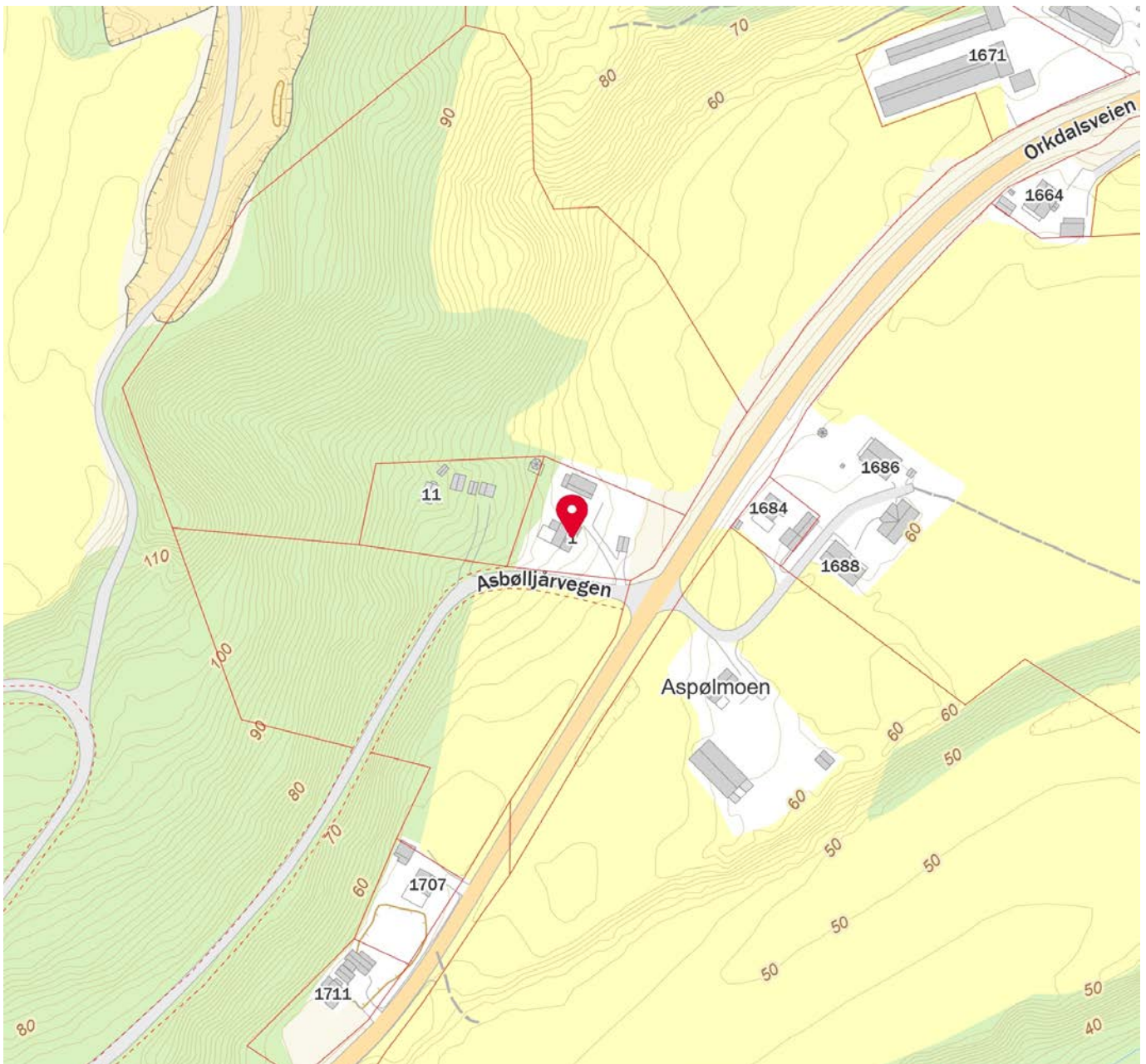
Bunnpris Vormstad	25 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.9 km
Coop Extra Løkken	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8 km

Sport

⚽ Svorkmo ballbane	24 min 🚶
Fotball	1.7 km
⚽ Årlivoll skole	25 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.9 km
🏊 Løkken treningssenter	9 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Orkanger	16 min 🚗



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Asbølljårvegen 1
7327 SVORKMO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre