



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Lofthusvegen 55, 3656 ATRÅ

**Romslig enebolig fra 2002 med
bl.a. 4 soverom, 2 stuer og 2 bad -
Over 10 mål tomt - Dobbel garasje**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

1. etasje



2. etasje



Kjeller



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.





Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422
E-post sindre.tjonn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 101 792,-
Total ink omk.: Kr 3 491 792,-
Selger: Liv Inger Duaas
Paul Harald Husmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA/P-rom: 265/207 m²
Tomtstr.: 10875.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 10

Oppdragsnr.: 1307230080

Romslig enebolig fra 2002 med usjenert beliggenhet og dobbelgarasje

Lofthusvegen 55 er en romslig og god enebolig med usjenert beliggenhet på en stor tomt. Boligen ble oppført i 2002 og fremstår velholdt med generelt god standard. Ifølge tilstandsrapporten er det også gjennomgående hele og pene overflater i alle etasjer. Boligen inneholder bl.a. 4 soverom, 2 stuer og 2 bad, og på eiendommen er det også en flott dobbelgarasje (m/elbillader) fra 2020.

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i Gauset, ca. 6 km fra sentrum av Atrå. Beliggenheten oppleves svært usjenert og fredelig, uten naboer tett innpå. Rett utenfor døra har man tilgang til flotte turområder, og det er også kort vei til høyfjellet. Samtidig er det ikke langt ned til Atrå hvor man bl.a. finner skole, idrettshall, butikk m.m.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen20
Egenerklæring57
Forbrukerinformasjon95
Budskjema96

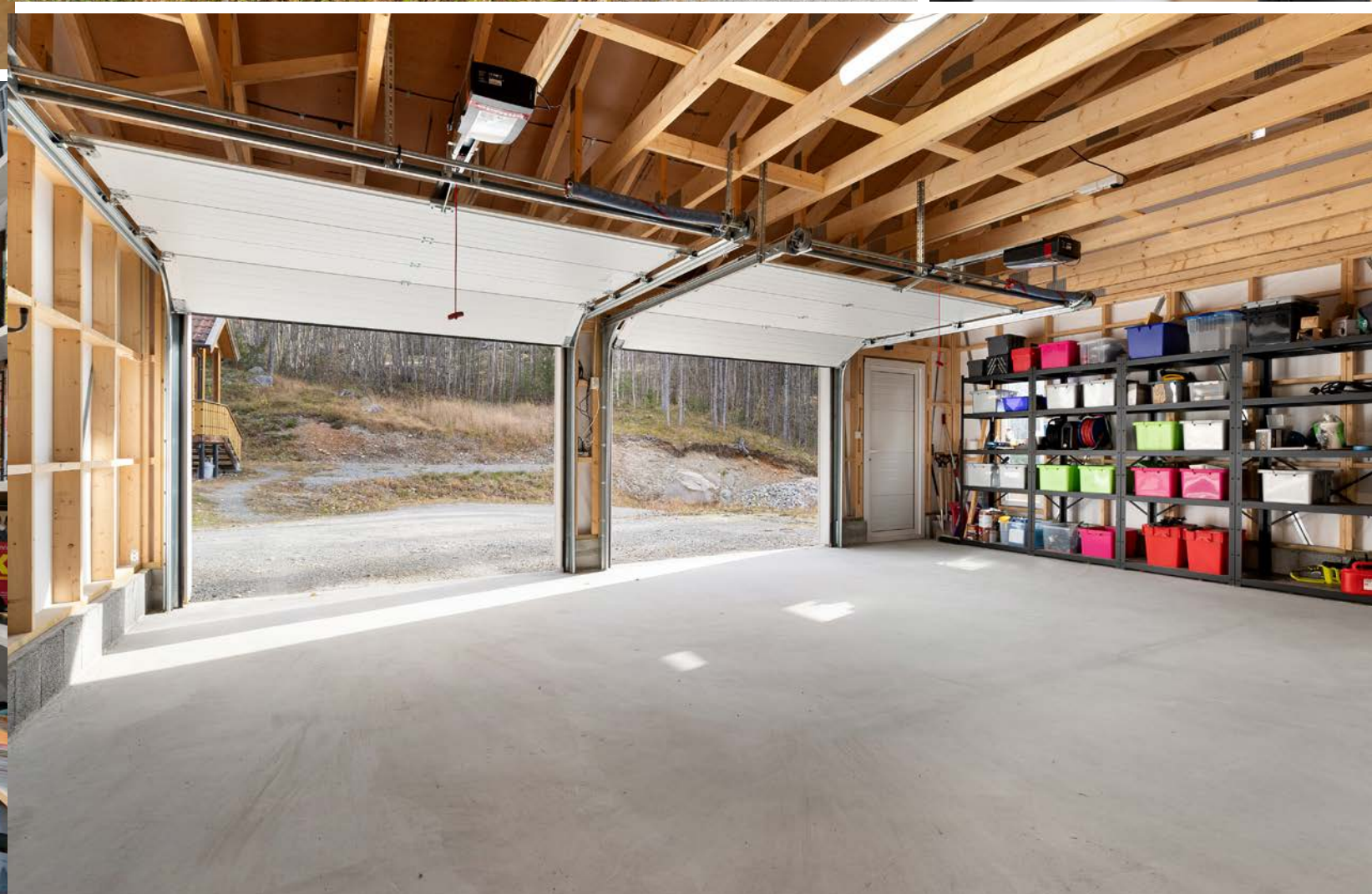
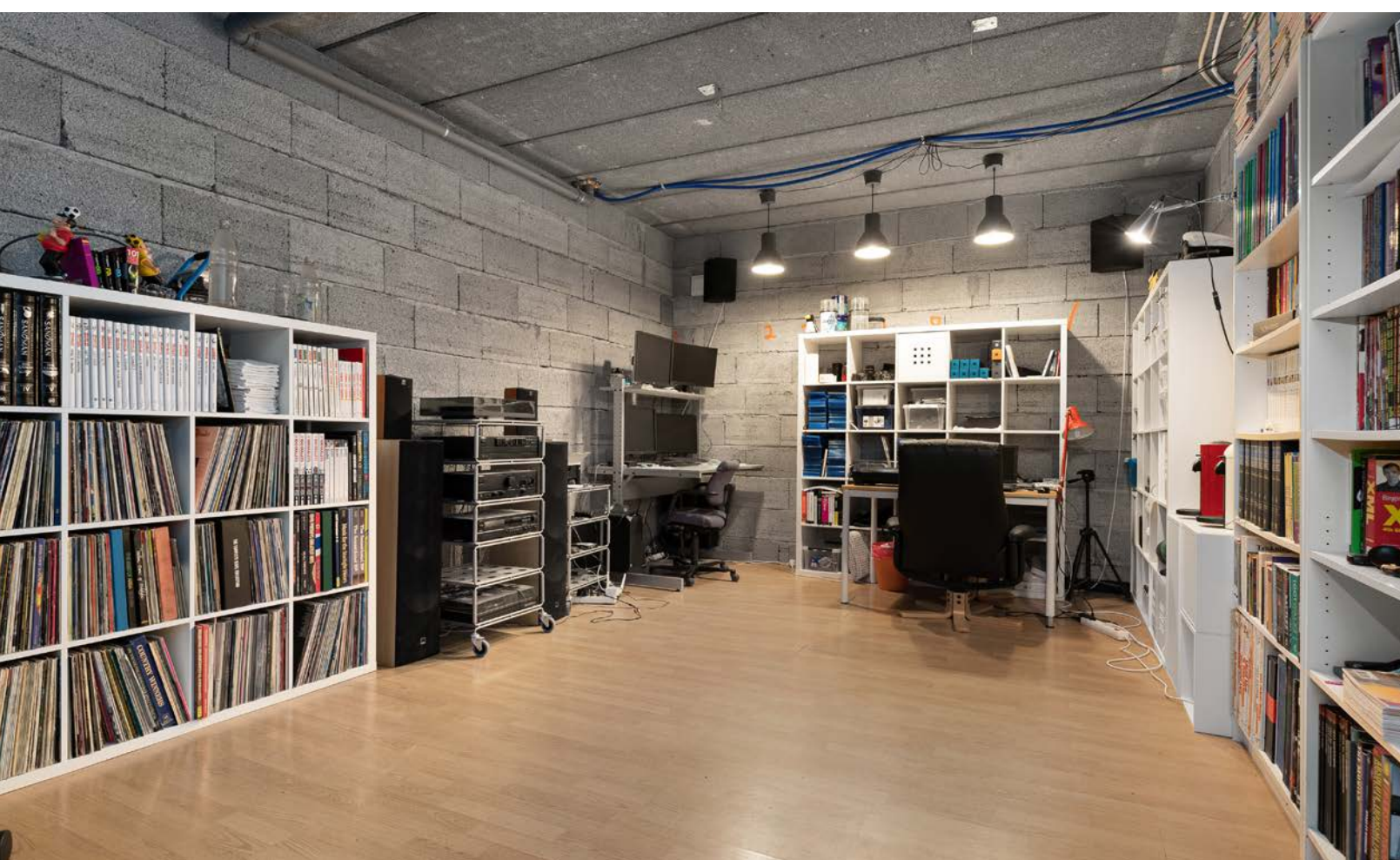














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 207 m²

BRA: 265 m²

Arealbeskrivelse

Eneboligen:

Bruksareal

Kjeller: 92 kvm

1. etasje: 99 kvm

2. etasje: 74 kvm

Primærrom

Kjeller: 46 kvm. P-Rom inkluderer: Gang og kjellerstue.

1. etasje: 93 kvm. P-Rom inkluderer: Hall, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje: 68 kvm. P-Rom inkluderer: Hall, bad og 4 soverom.

Garasjen:

Bruksareal: 48 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10875.7 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med usjenert beliggenhet.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet på en stor tomt i Gauset, ca. 6 km fra sentrum av Atrå. Beliggenheten oppleves svært usjenert og

fredelig, uten naboer tett innpå. Rett utenfor døra har man tilgang til flotte turområder, og det er også kort vei til høyfjellet. Samtidig er det ikke langt ned til Atrå hvor man bl.a. finner skole, idrettshall, butikk m.m. Atrå er en trivelig liten bygd som ligger ved nordre enden av Tinnsjøen, og er blant Tinns mest attraktive boligområder.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapport fasade med liggende bordkledning. Taktekingen er av betongtakstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat og fliser, samt vegger med i hovedsak malte plater. Se tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 3 500 000

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder følgende rom:

Kjeller: Gang, kjellerstue og boder.

1. etasje: Hall, bad, vaskerom, bod, stue og kjøkken.

2. etasje: Hall, bad, boder og 4 soverom.

Utover selve eneboligen inneholder eiendommen også en dobbelgarasje og et vedskjul.

Standard

Lofthusvegen 55 er en romslig og god enebolig med usjenert beliggenhet på en stor tomt. Boligen ble oppført i 2002 og fremstår velholdt med generelt god standard. Ifølge tilstandsrapporten er det også gjennomgående hele og pene overflater i alle etasjer.

Boligen har en lys og pen stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det egen utgang til en delvis overbygd veranda. I tillegg til hovedstuen er det også en trivelig kjellerstue i boligen.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har en stilren innredning med profilerte fronter og benkeplater av heltre. Mot stuedelen er det en stor og praktisk kjøkkenøy.

Det er bad i både 1. og 2. etasje. Begge badene er flislagte med elektriske varmekabler i gulvet, samt utstyrt med WC, dusj og vask. På badet i 2. etasje er det også badekar. Det kan også nevnes at boligen har et praktisk vaskerom med egen inngang (se plantegning).

Det er i alt 4 soverom i boligen og disse befinner seg i 2. etasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som

har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3 (Store eller alvorlig avvik):

Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendige trapper

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Innvendige overflater

- Det er påvist skader på overflater.

- Løse fliser ved inngang til stue

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sluk, membran og tettesjikt (bad)

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avtrekk (kjøkken)
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Vannledninger
- Det er irr på rør.
- I kjeller er det kobberrør som irrer grunnet aggressivt vann.

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Overflater Gulv (bad)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom)
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Varmtvannstank
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

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

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er utstyrt med parabol og har innlagt fiber.

Parkering
Dobbelgarasje, samt gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap
Gjensidige.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling.
Ut fra Nasjonalt aktsomhetskart for radon er det høy aktsomhet for radon i området. 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
Areal i salgsoppgaven er hentet i 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.

Et par kjellerboder er delvisinnredet og brukt som hobbyrom/kontor. Det gjøres oppmerksomt på at

disse rommene ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold (fremgår som boder av vedlagt byggetegning). Deler av kjelleretasjen er forøvrig uferdig / uinnredet.
Veranda m/delvis overbygg fremgår ikke av byggetegning og det foreligger ikke dokumentasjon på at det er omsøkt/godkjent.

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.

På vedlagt kart ser man en liten bygning like sør/øst for boligen. Dette er vedskjulet som nå er blitt flyttet og står nå ved siden av garasjen.

Energi
Oppvarming
Vedovn i stuen. Varmekabler i gulvet på baderommene, vaskerommet, kjellerstuen, stor kjellerbod og i hall i 1. etasje. Utover det er oppvarming basert på elektriske panelovner.

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 6 825

Kommunale avgifter år
2023

Formuesverdi primær
Kr 776 847

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 2 796 650

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det påløper også årlig avgift til "Veglaget Bakka-Hjalland" ifm. brøyting og vedlikehold av felles, privat vei. Dette utgjør p.t. kr. 16.000,- pr. år. Se forøvrig veilaget sine vedtekter (vedlagt). Adkomstveien inn til boligen blir brøytet på vinteren, men ikke selve gårdsplassen.

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 58, bruksnummer 10 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3818/58/10:
29.06.2000 - Dokumentnr: 2052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3818 Gnr:58 Bnr:3

14.07.2010 - Dokumentnr: 526953 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0826 Gnr:58 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 942445 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:58 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen datert 20.04.2023.
Garasjen er satt opp som tiltak uten søknadsplikt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp. Vann kommer fra egen brønn. Avløp til egen septiktank som tømmes av kommunen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige

krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedringer/endringer. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Boligen har innvendige vannledninger av plast og kobber, ref. tilstandsrapport. Ifølge selger er det kobberrør i kjeller som irrer grunnet aggressivt vann, og disse bør påregnes skiftet.

Regulerings og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan for området.
Eiendommen ligger ifølge arealdelen til kommuneplanen i LNF-SONE 3 (tillatt spredt boligbygging).
Planen er tilgjengelig hos megler og Tinn Kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid

med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 i forbrugerforhold

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.

sammen med fagmann før bud inngis.

3 390 000,- (Prisantyding)

101 792,- (Omkostninger totalt)

3 491 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Kr 101 792

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.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Sindre Tjønn
Eiendomsmegler
sindre.tjonn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn, Sam
Eydes gate 89
3660 Rjukan
Tlf: 476 52 500

06.11.2023



Tilstandsrapport

Lofthusvegen 55, 3656 ATRÅ

TINN kommune

gnr. 58, bnr. 10

Markedsverdi

3 500 000

Areal (BRA): Enebolig 265 m², Garasje 48 m²



Befaringsdato: 03.10.2023

Rapportdato: 06.11.2023

Oppdragsnr.: 20330-1285

Referansenummer: CN8848

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



prosjektform



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren. Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtroms kontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535

Oppdragsnr.: 20330-1285

Befaringsdato: 03.10.2023

Side: 2 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor frittliggende enebolig bygget i år 2002. Ny dobbel garasje er bygget på stedet i år 2020
Gjennomgående hele og pene overflater i alle etasjer.

Det er forhold på utvendig kledning, veranda og gulv på inngangsparti som krever strakstiltak.
Inngangsparti har redusert effekt av membran og det er etablert rom under, vil det være viktig å få utført tiltak på denne delen før fukt kommer til.
Boligen har behov for utvendig vedlikehold av kledning.
Veranda har store skjevheter som krever tiltak.
Innvendig er det mindre uferdige arbeider med listing og noen løse/sprukne fliser i gang.

Eier har opplyst om tidligere lekkasje i gradrenne, dette er utbedret.
Eier opplyser om at vann fra privat brønn er aggressivt på kobber og kobbererør i kjeller bør vurderes skiftet ut.

Det er etablert vedbod/lagerbygg på eiendommen. Dette er ikke inntatt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt. deler av veranda med takoverbygg. Dette av nyere dato.
Adkomst fra stue og trapp til terreng.

Inngangsparti:
Overbygd inngangsparti med saltak med søyler ned til hulldekke av leca med påstøpt dekke.
Det er bygd utvendige trapper i tre som adkomst til vaskerom og hovedinngang.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Kjeller
Gulvet har laminat, fliser og betong.
Veggene har betong/mur og trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking i vegg mot dusj fra vaskerom.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Rommet har servant, toalett og dusj med forheng.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i l vegg under vaskekum.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg fra soverom.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med gassbluss, stekeovn.
Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Boligen har installert trykktank fra vannbrønn

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2002.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2002.
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige avløpsledninger er fra 2002.
Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 2002. og privat brønn.
Det er opplyst at vannet er svært aggressivt mot kobberrør og bør her skiftes.

Markedsvurdering			
Totalt Bruksareal	313 m²		
Totalt Bruksareal for hoveddel	265 m²		
Totalpris	3 500 000		

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1.etg.	99	93	6	
Hovedplan				
2.etg.	74	68	6	
Kjeller	92	46	46	
Sum	265	207	58	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Hovedplan	48	0	48	
Sum	48	0	48	

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

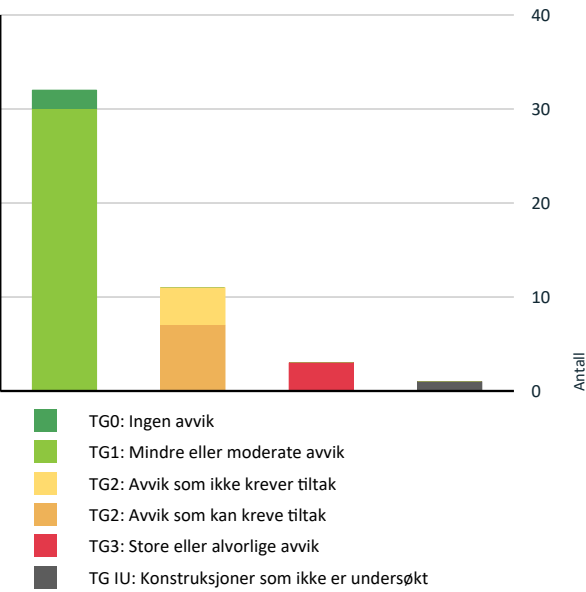
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

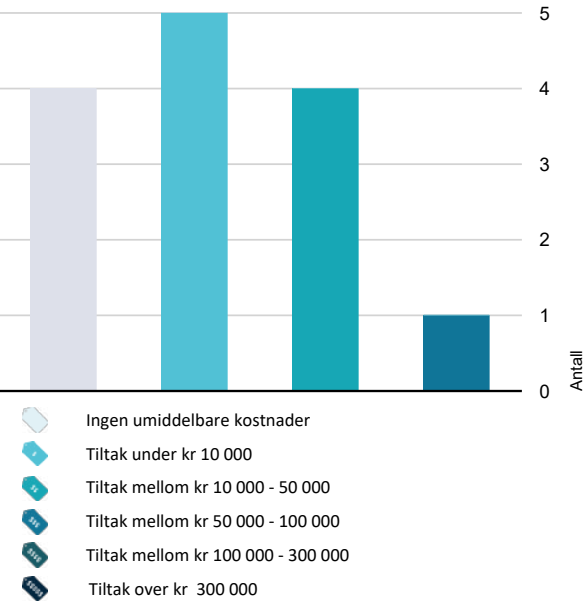
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Utvendig > Utvendige trapper**
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater**
Det er påvist skader på overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Innvendige trapper Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Kjøkken > 1.etg. Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Det er irr på rør. I kjeller er det kobberør som irrer grunnet aggressivt vann	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Det er uegnede materialer i våtsoner	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater Gulv Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2002

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking 

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag 

Takrenner og nedløp i lakkert stål.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon 

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft 

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer 

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt. deler av veranda med takoverbygg. Dette av nyere dato.
Adkomst fra stue og trapp til terreng.

Inngangsparti:
Overbygd inngangsparti med saltak med søyler ned til hullekke av leca med påstøpt dekke.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

Det er bygd utvendige trapper i tre som adkomst til vaskerom og hovedinngang.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Løse fliser ved inngang til stue

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Gulvet har laminat, fliser og betong.
Veggene har betong/mur og trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

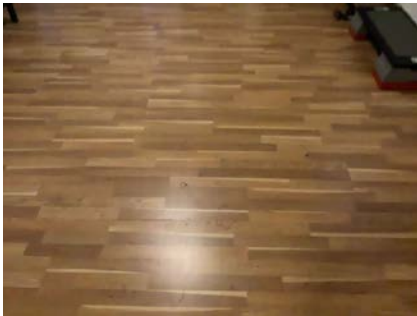
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe og vedovn.



Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 1

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



VÅTROM

2.ETG. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETG. > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETG. > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

2.ETG. > BAD

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Vegg fra soverom.

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETG. HOVEDPLAN > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i l vegg under vaskekum.

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett og dusj med forheng.

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking i vegg mot dusj fra vaskerom.

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med gassbluss, stekeovn.

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.



Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Tilstandsrapport

I kjeller er det kobberrør som irrer grunnet aggressivt vann

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



skiftet elemnt
2001

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

TG 1

Boligen har installert trykktank fra vannbrønn

Elektrisk anlegg

TG IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 1

Dreneringen er fra 2002.



Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2002. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2002. og privat brønn. Det er opplyst at vannet er svært aggressivt mot kobberør og bør her skiftes.

Terrengforhold

TG 0

Terrengtet er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.



Septiktank

TG 1

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2002.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM
265 m²/207 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 3 Bod, Soverom, Gang, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høymyrvegen 49 ,3656 ATRÅ 186 m² 2001 3 sov			09-06-2020	2 600 000	3 250 000	0	3 250 000	17 473
2	Ådalen 602 ,3650 TINN AUSTBYGD 101 m² 1978 3 sov			25-04-2022	1 550 000	1 500 000	0	1 500 000	14 851
3	Nørstegard 22 ,3656 ATRÅ 122 m² 1974 3 sov			04-03-2020	1 790 000	1 700 000	0	1 700 000	13 934
4	Nørstegard 8 ,3656 ATRÅ 123 m² 1964 3 sov			25-09-2019	1 540 000	1 650 000	0	1 650 000	13 415
5	Luråsmogan 476 ,3650 TINN AUSTBYGD 156 m² 1947 4 sov			30-09-2021	1 500 000	1 950 000	0	1 950 000	12 500
6	Atråvegen 527 ,3656 ATRÅ 94 m² 1934 3 sov			03-05-2021	1 280 000	1 175 000	0	1 175 000	12 500
7	Skirvedalsvegen 49 ,3650 TINN AUSTBYGD 100 m² 1947 3 sov			24-11-2021	900 000	1 150 000	0	1 150 000	11 500
8	Prestegardslie 9 ,3656 ATRÅ 263 m² 1986 5 sov			25-04-2023	2 950 000	2 650 000	0	2 650 000	10 076

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader			
Antatte årlige kommunale utgifter	Kr.		17 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		17 000
Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 250 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		390 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 640 000
Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.			
Normal tomteverdi	Kr.		300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		3 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg. Hovedplan	99	93	6	Hall m/trapp , Bad , Stue , Kjøkken , Vaskerom	Sportsbod
2.etg.	74	68	6	Hall m/trapp , 4 stk soverom , Bad	Innvendige boder
Kjeller	92	46	46	Gang , Kjellerstue	3 stk boder
Sum	265	207	58		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	48	0	48		Dobbelgarasje
Sum	48	0	48		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2023	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	58	10		0	10875.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lofthusvegen 55

Hjemmelshaver
Duaas Liv Inger,Husmo Paul Harald

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
38 287	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes
- etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN8848>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tinn/Vinje	
Oppdragsnr.	
1307230080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Paul Harald Husmo	Liv Inger Duaas
Gateadresse	
Lofthusvegen 55	
Poststed	Postnr
ATRÅ	3656
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	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	

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: PHH, LID

2

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

Svar

Nei

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒

Nei

☐

Ja

6

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje tak 2014. Det ble utbedret av fagfolk.

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

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

Sikringskap.

Arbeid utført av

Haakanes elektro.

11.1

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

☐

Nei

☒

Ja

12

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

☒

Nei

☐

Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje.

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte takstein, nytt tak over kjellertrapp.

Arbeid utført av

Hovinbøle bygg og maskin A/S

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1307230080

18

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

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Brønn tilhørende Rue gård ligger på vår eiendom.

Document reference: 1307230080

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307230080

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Harald Husmo	1150fe2898f6a4317bd3acfb2b95a2ead3c5749c	05.10.2023 12:51:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Inger Duaas	9a7909b6ed0b8f7c519cd48f077f0e36b35cb4d1	06.10.2023 07:35:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1307230080

- 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>

Lofthusvegen 55

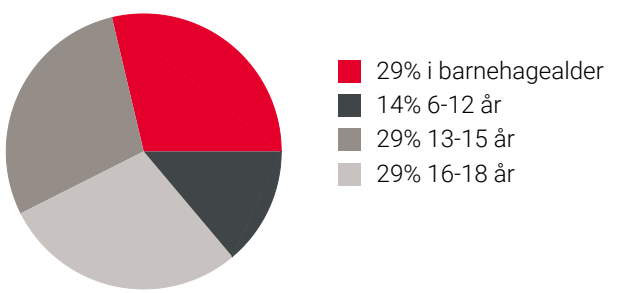
Offentlig transport

🚏 Mårem	7 min 🚶
Linje 209	5.7 km

Skoler

Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	9 min 🚶
200 elever, 13 klasser	6.9 km
Rjukan videregående skole	36 min 🚶
215 elever, 15 klasser	32.1 km

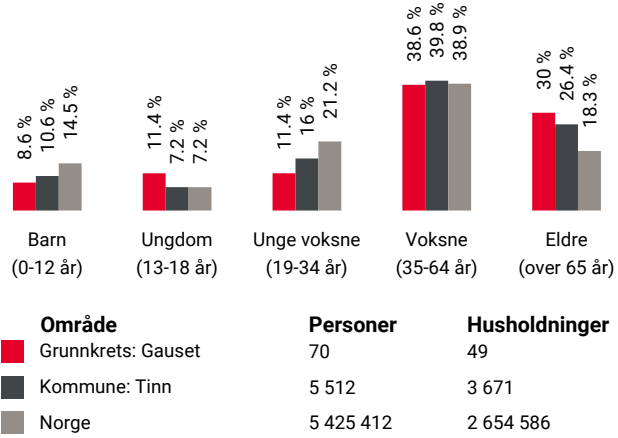
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

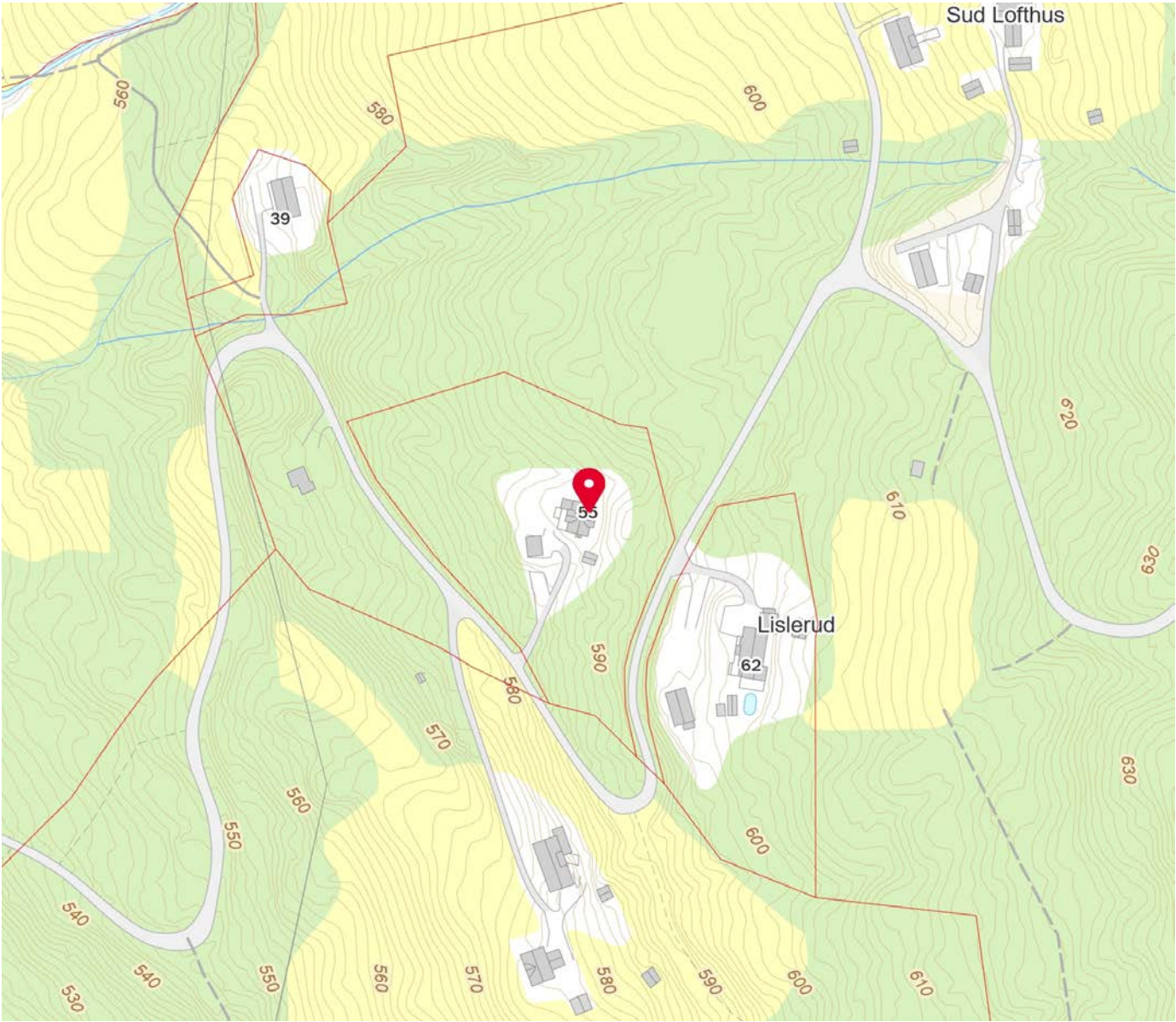
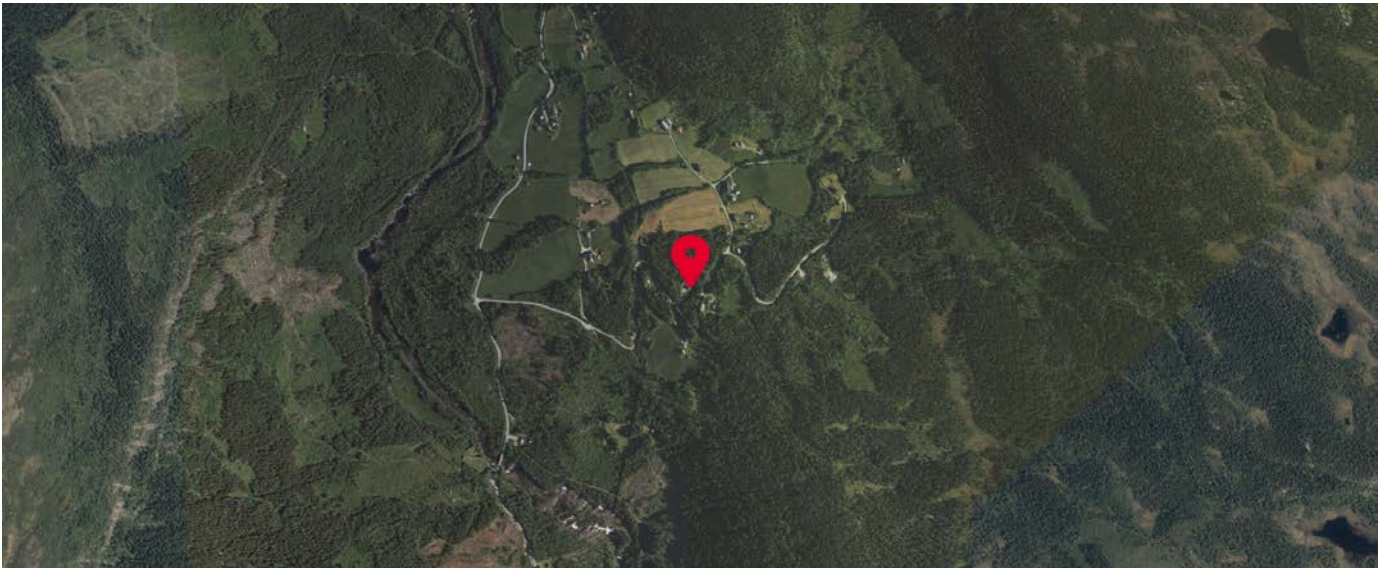
Vesletun barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
33 barn	7.3 km
Furuheim barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
27 barn	10.8 km
Øverland barnehage (0-5 år)	29 min 🚶
36 barn	27.9 km

Dagligvare

Spar Atrå	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6.2 km
Kiwi Austbygd	13 min 🚶
PostNord	11 km

Sport

⚽ Atrå idrettsplass	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7.1 km
⚽ Røyskattlia	14 min 🚶
Ballspill	11.3 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tinn/Vinje kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

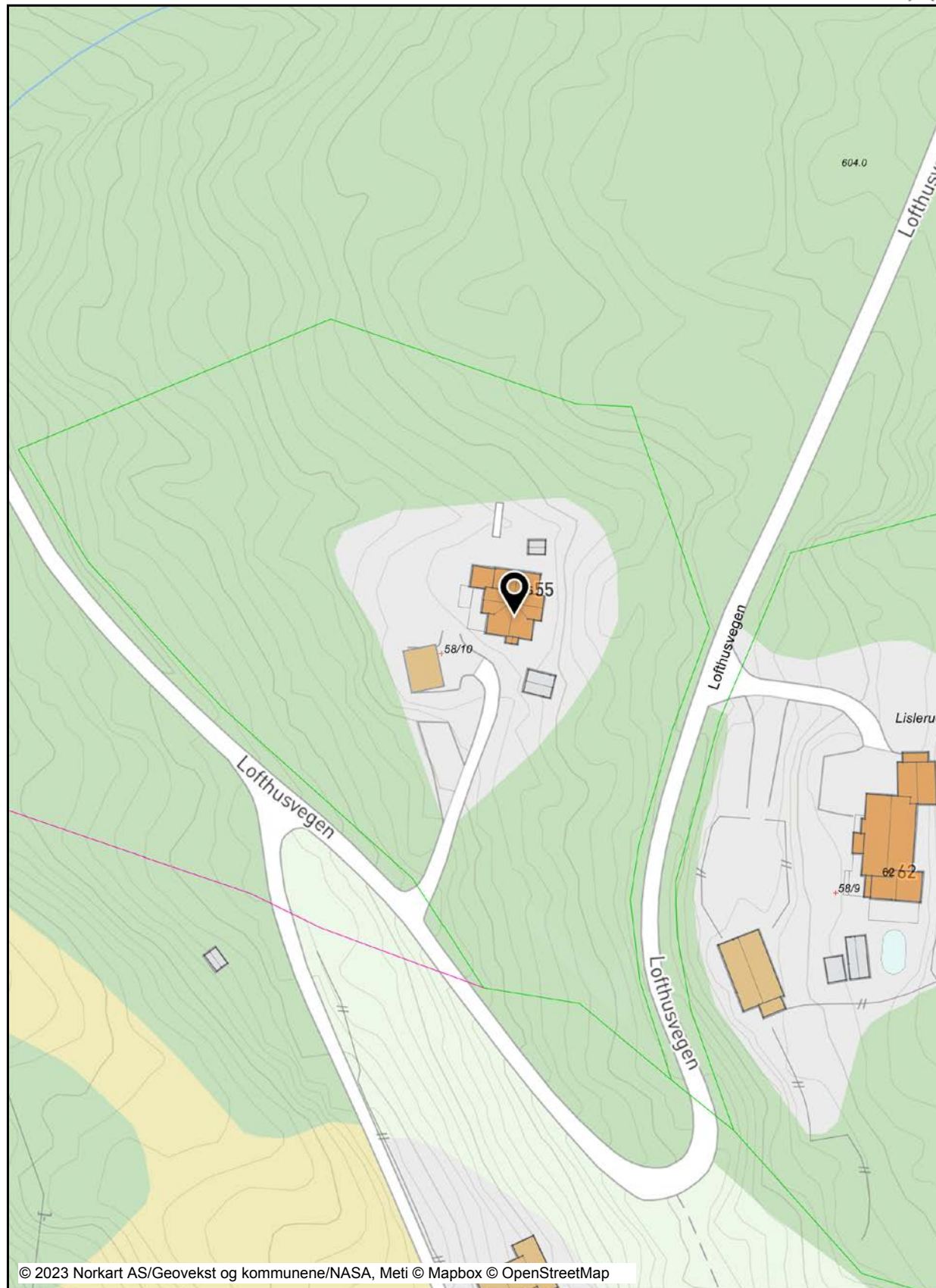


Situasjonskart 58/10

Dato: 06.10.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

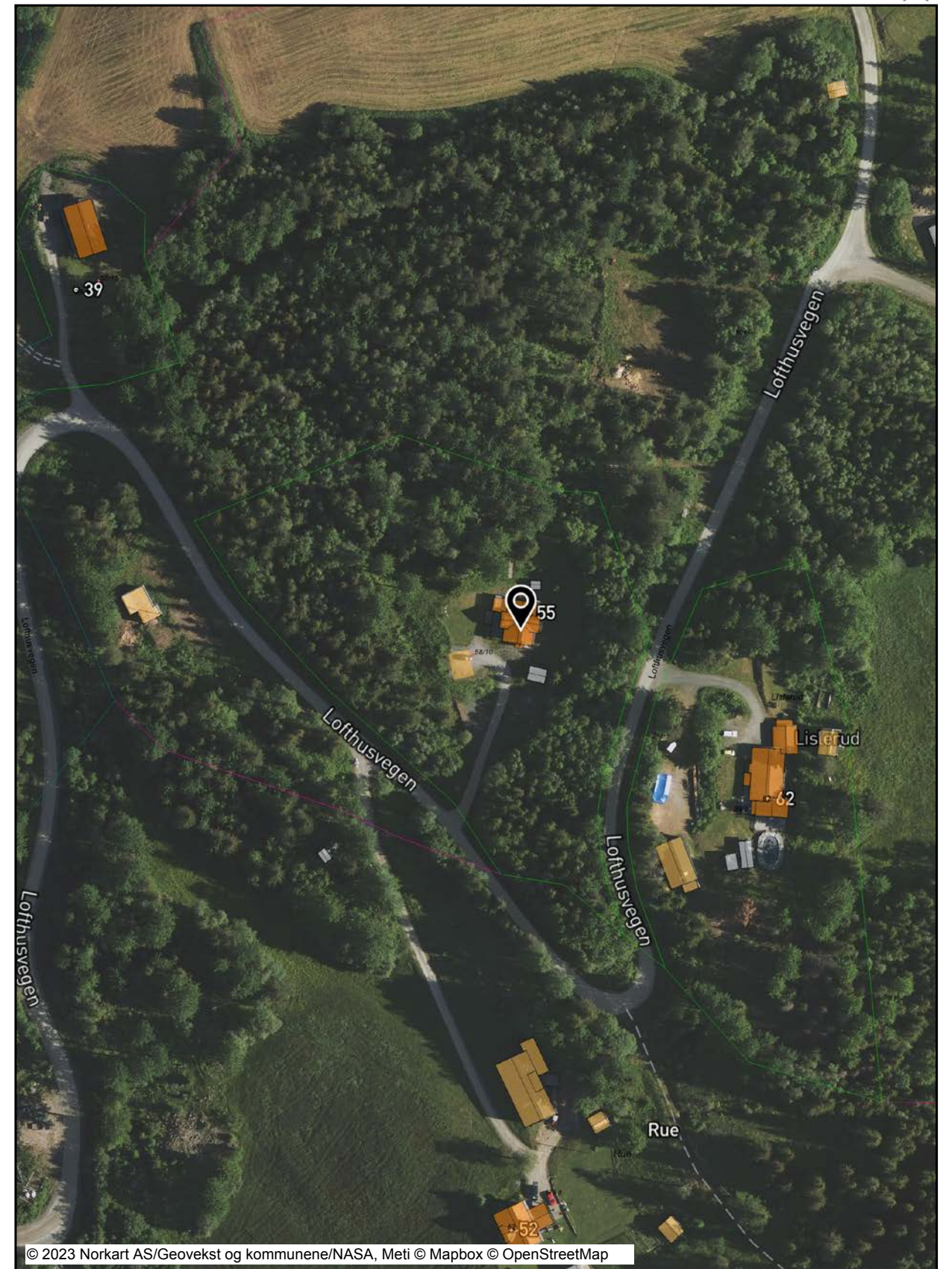


Fotokart 58/10

Dato: 06.10.2023

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N





Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 06.10.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3818 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 10
Adresse: Lofthusvegen 55, 3656 ATRÅ
Referanse: 1307230080

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.58 bnr.10, Lofthusvegen 55, 3656 Atrå. Faktura tilsendes 4 ganger per år.
Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf 35082600

KOMMUNALE AVGIFTER PR DAGS DATO FOR 2023

KLOAKKAVGIFT:
Septikktømming 2 hvert år kr 1855,-

RENOVASJON:
Full renovasjon kr. 4970,-

Årlige kommunale avgifter (inkl. renovasjon) pr. dags dato inkl. mva er kr: 6825,-

Hilsen Servicetorget



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

06.10.2023

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 3818/58/10
Adresse: Lofthusvegen 55, 3656 Atrå

Merknader til ordre nr: 7435989

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 14.09.2022

Siste tilsyn: 23.11.2016

Hilsen

Torgeir Ø. Bjørtuft
Feier



TINN KOMMUNE
Planavdelingen

Ferdigattest

Vår Ref: 2023/1428

Administrativt vedtak byggesak - nr. 94/2023

Ferdigattest for bolig ved Lofthusvegen 55 - 58/10

Ansvarlig søker: Block Watne
Tiltakshaver: Paul Harald Husmo

Søknad mottatt: 14.11.2022

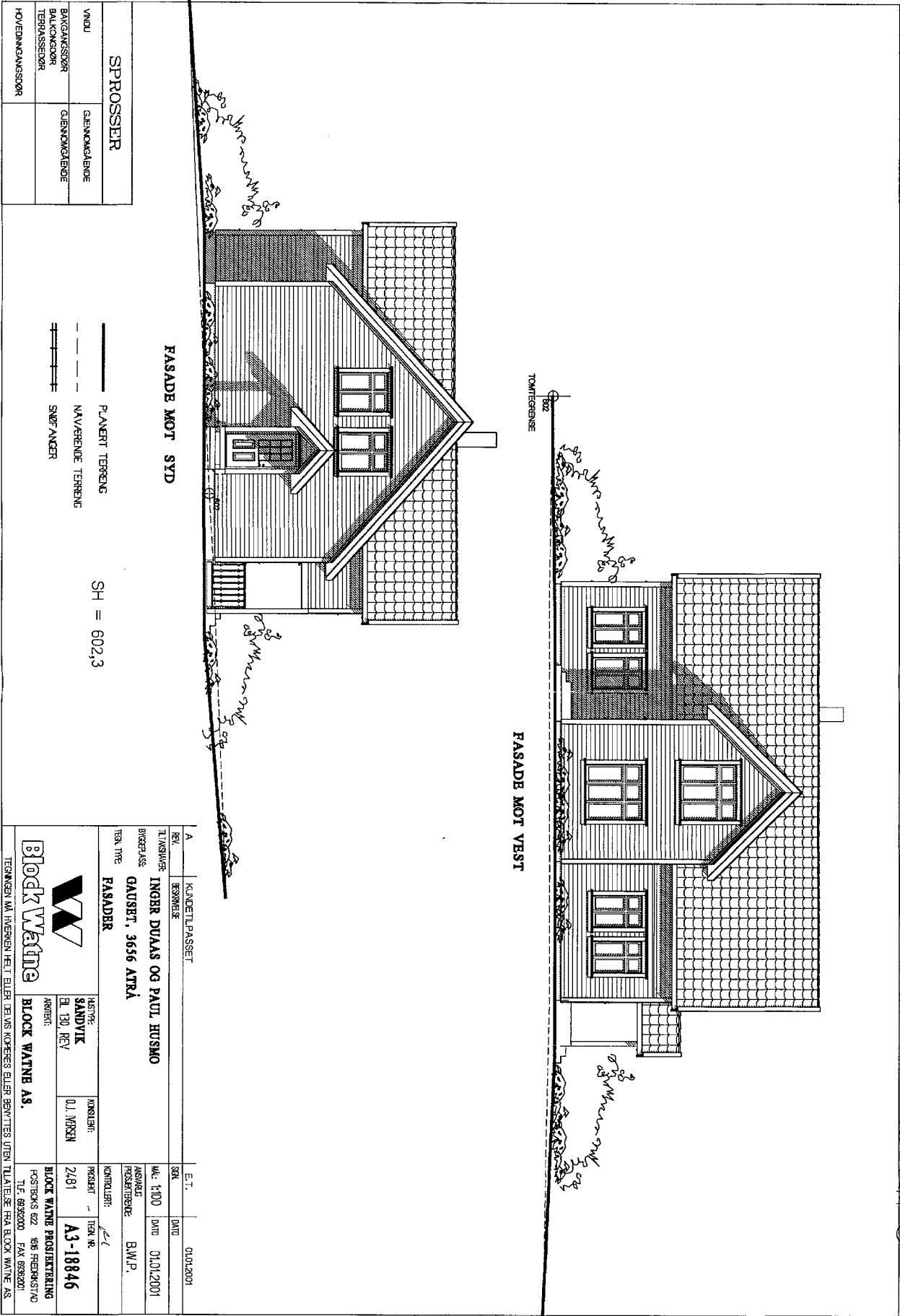
Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

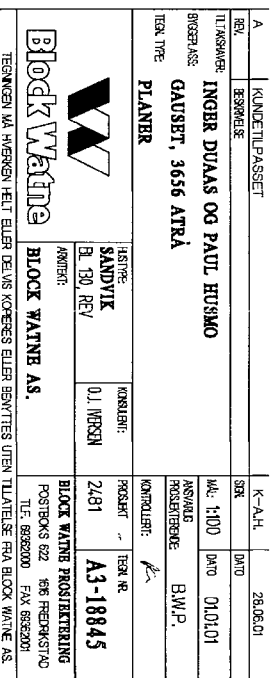
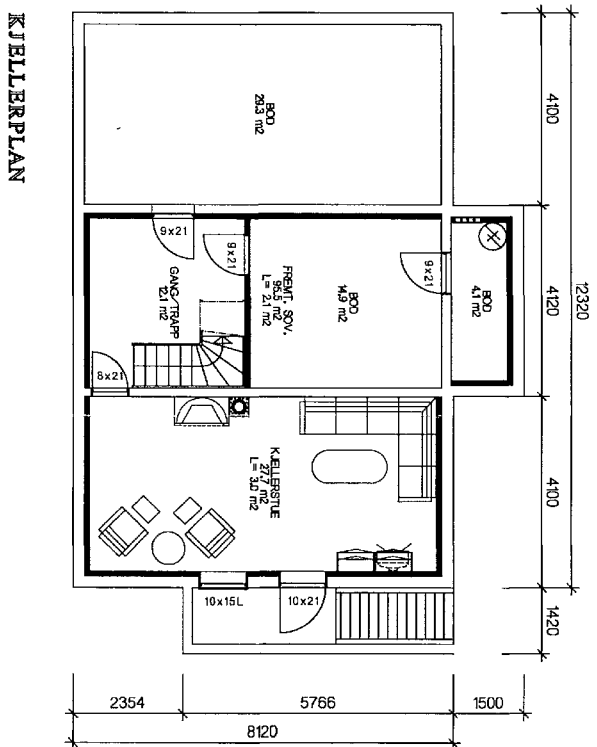
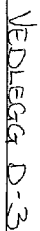
Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen - Tillatelse til tiltak	14.01.2002	B 02/2002
Delegert myndighet plansjefen – Midlertidig brukstilatelse	17.06.2002	
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
14.11.2022	og 06.06.2002 Paul Harald Husmo og Block Watne	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
	Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.	
	Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

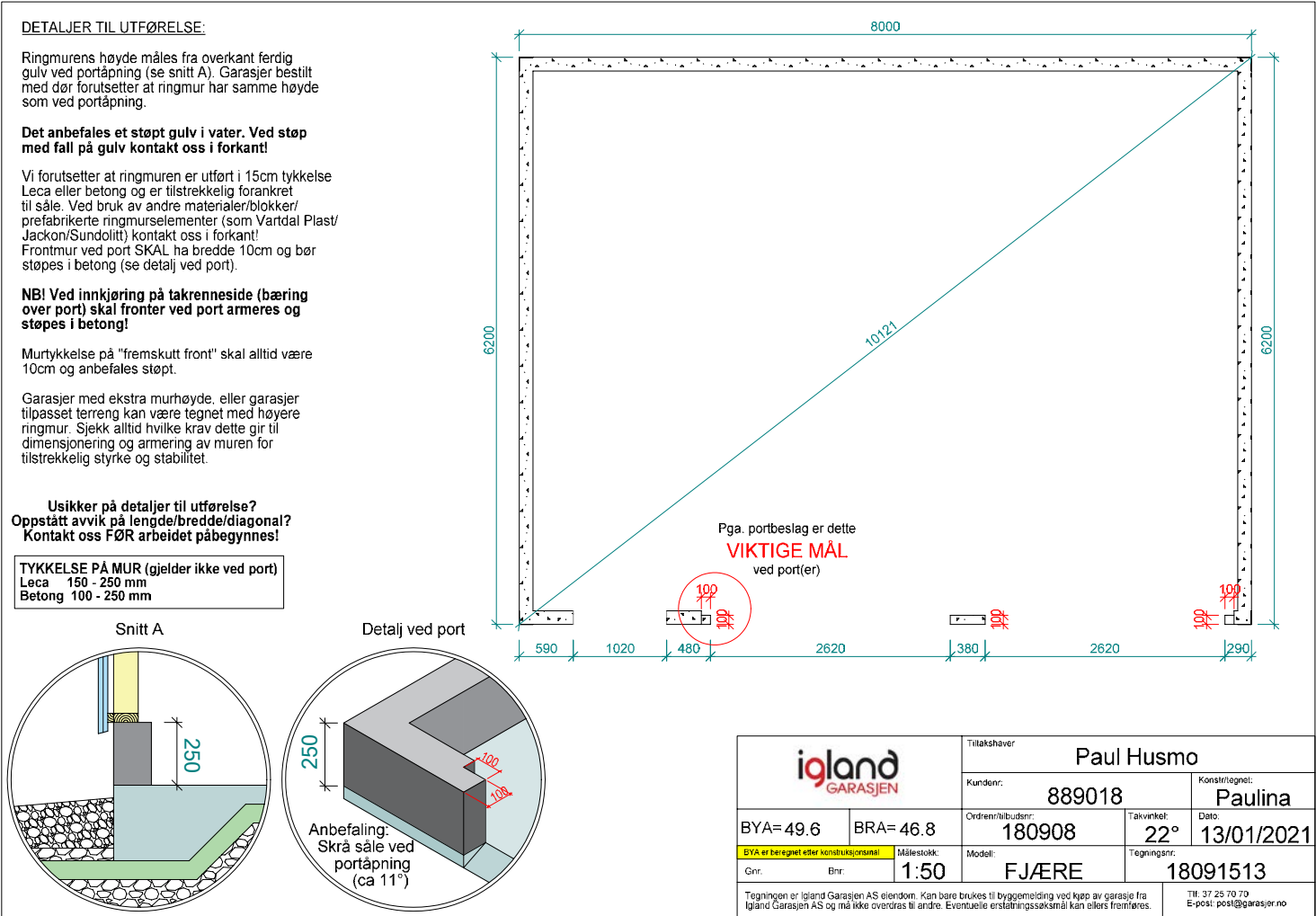
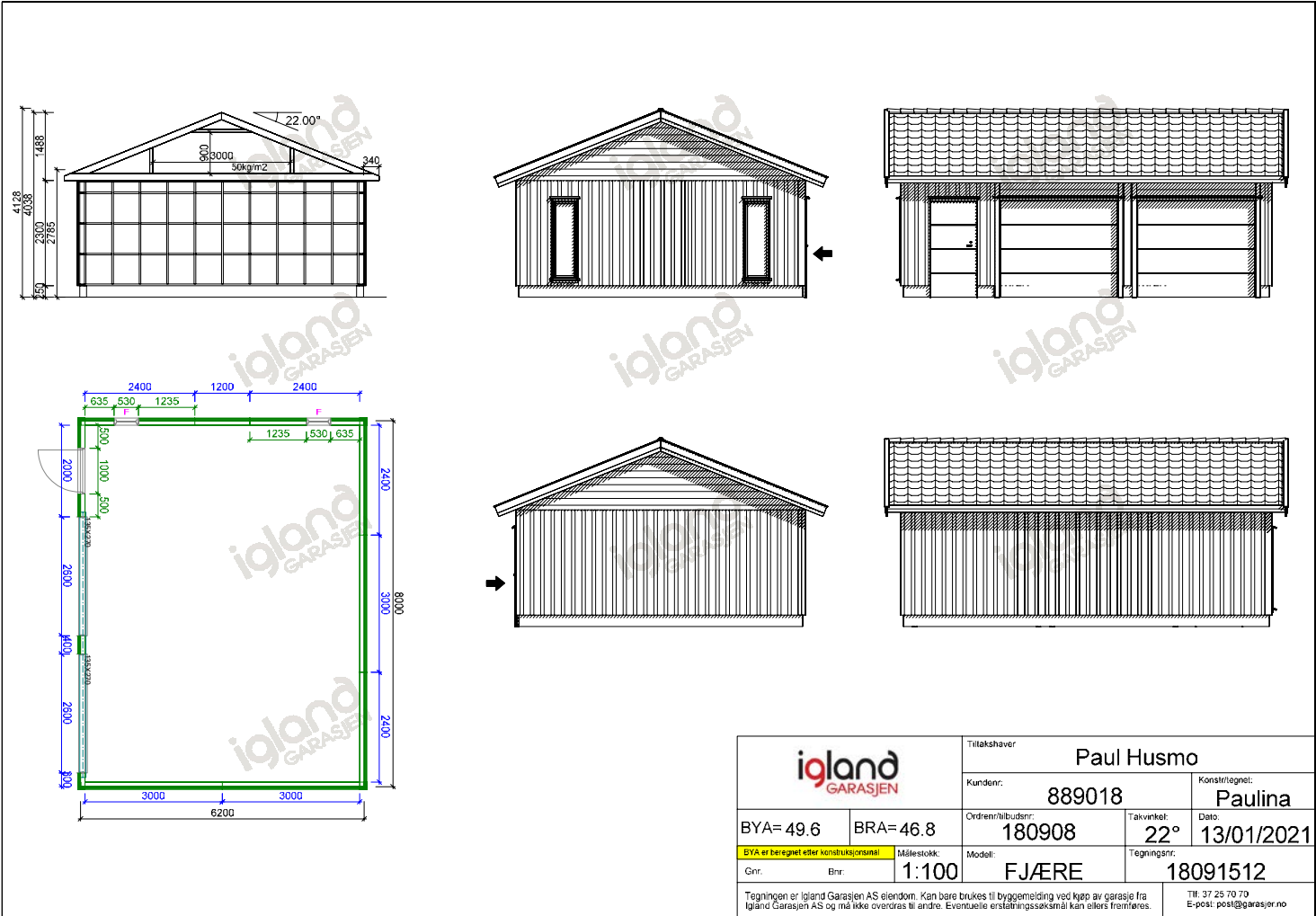
Underskrift	
Rjukan, den 20.04.2023	
Eli Samuelson fagleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:
Servicetorg







Vedtekter vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 12. November 2019

VEDTEKTER FOR VEGLAGET BAKKA-HJALLAND

1.

Veglages navn er: Veglaget Bakka-Hjalland. Org. nr. 981531760.

2.

Veglages ansvarsområde er vedlikehold, utbedring/opprustning og brøyting av vegstrekningen fra fylkesvegen, langs hovedtrasè, til gårdsplass Uppheim, videre til gårdsplass Nord-Flåten, i tillegg gjelder ansvarsområdet til gårdsplass/tun på alle eiendommene i veglaget (se full oversikt neste punkt).

3.

Medlemmer av veglaget er de grunneiere som eier veggrunn som er omfattet av veglages ansvarsområde og eiere av selveid eller festet tomt, dog ikke kårboliger. Pr. dags dato er følgende 12 medlemmer av Veglaget Bakka-Hjalland:

Sud-Bakka, gnr 56 bnr 1 og 3, Lofthusvegen 23

Rue, gnr 59 bnr 3, Lofthusvegen 52

Bråtningen, gnr 58 bnr 10, Lofthusvegen 55

Lislerud, gnr 58 bnr 9, Lofthusvegen 62

Sud-Lofthus, gnr 58 bnr 3, Lofthusvegen 89

Nord-Lofthus, gnr 58 bnr 1, Lofthusvegen 77

+ kårbolig tilhørende Nord-Lofthus, Månin, gnr 58 bnr 1, Lofthusvegen 39

Sud-Flåten, gnr 57 bnr 23, Lofthusvegen 81

Nord-Flåten, gnr 57 bnr 3, Lofthusvegen 85

Brinken, gnr 58 bnr 13, Lofthusvegen 102

Uppheim, gnr 56 bnr 11, Lofthusvegen 141

Ormsjorden, gnr 55 bnr 1, Lofthusvegen 87

Jon Mårdalen, gnr 57 bnr 1, Lofthusvegen (grunneiendom uten hus)

Hvert medlem har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget (proratarisk ansvar) jfr. pkt. 4.

4.

Alle medlemmer av veglaget i hht punkt 3 har stemmerett på veglages møter. (Ref. Veglova §55). Ved avstemming veies stemmer ihht hvor stor andel av årlige kostnader medlemmet betaler. Tabell holdes ajour av styret.

5.

Dersom det blir fremlagt flere forslag til vedtak, skal det stemmes over alle. Dersom ingen av vedtakene får mer enn halvparten av stemmene, skal det stemmes over de to forslagene som

har fått flest stemmer. Det forslaget som i andre avstemming får mer enn halvparten av stemmene, er vedtatt. Ved likt stemmeantall er møtelederens stemme utslagsgivende.

6.

Veglaget skal velge et styre på minimum 3 medlemmer. Styret skal bestå av leder, nestleder/kasserer og sekretær. Styreleder er på valg hvert år, mens de resterende er valgt for 2 år om gangen og er på valg hvert sitt år.

7.

Kostnader ved brøyting, vedlikehold og eventuell oppgradering av vegen dekkes ved innkreving av årlig avgift fra medlemmene ("driftstilskudd", jfr. Veglova §55.) Avgiften beregnes av styret ihht budsjett og vedtas av årsmøtet. Kårbolig som bebos av kårfolk betaler halv avgift. Kårbolig som leies ut betaler full avgift. Eiendom uten bolig betaler 10%. Årlig avgift fordeles på 2 terminer, som forfaller hhv i april og oktober.

Kostnader ved evnt. inkasso/rettslig inndrivelse av forfalt avgift belastes angjeldende medlem. (Veglaget følger inkassobyråets regler i innfordringsprosessen).

Innkjørsler brøytes ikke ved utestående vegavgift. Innfordringsprosessene påvirkes ikke av dette.

I tillegg skal skogeiere som bruker vegen til uttak av tømmer, enten til gårdssag eller ned til fylkesvegen, betale en avgift på kr 5,- pr. kbm. tømmer som blir tatt ut.

8.

Veglages medlemmer har iflg Veglova ansvar for å holde vegstrekningen i orden. Styret får fullmakt til å følge opp det daglige tilsynet.

Det løpende vedlikeholds- og utbedringsarbeidet kan skje på dugnad. Styret setter i gang slikt arbeid på den aktuelle vegstrekningen i hht rammer vedtatt på årsmøtet. Alle medlemmer plikter å ta sin del av dugnadsarbeidet på vegen. Styreleder er ansvarlig for at det blir ført protokoll over hvem som møter opp på dugnad.

Styret inngår avtale med brøyte-entreprenør og evnt. andre eksterne tjenesteytere eller leverandører ihht budsjett. Brøyteavtale tildeles entreprenør som har det kvalitativt beste tilbud innenfor budsjett.

9.

Hvert år innen 1. mai skal det med minst 14 dagers varsel avholdes årsmøte. Årsmøtet gjennomføres ihht følgende dagsorden:

1. Konstituering:

a. Valg av møtedirigent.

b. Valg av referent.

2. Framlegging og godkjenning av årsberetning.
3. Framlegging og godkjenning av regnskap.
4. Framlegging og godkjenning av påfølgende kalenderårs budsjett og vegavgift.
5. Valg.
6. Innkomne saker.

10. Det skal føres regnskap for veglagets virksomhet etter veglagets egne krav (iflg. regnskapsloven §1-2). Regnskapet skal legges frem til godkjenning på årsmøtet.

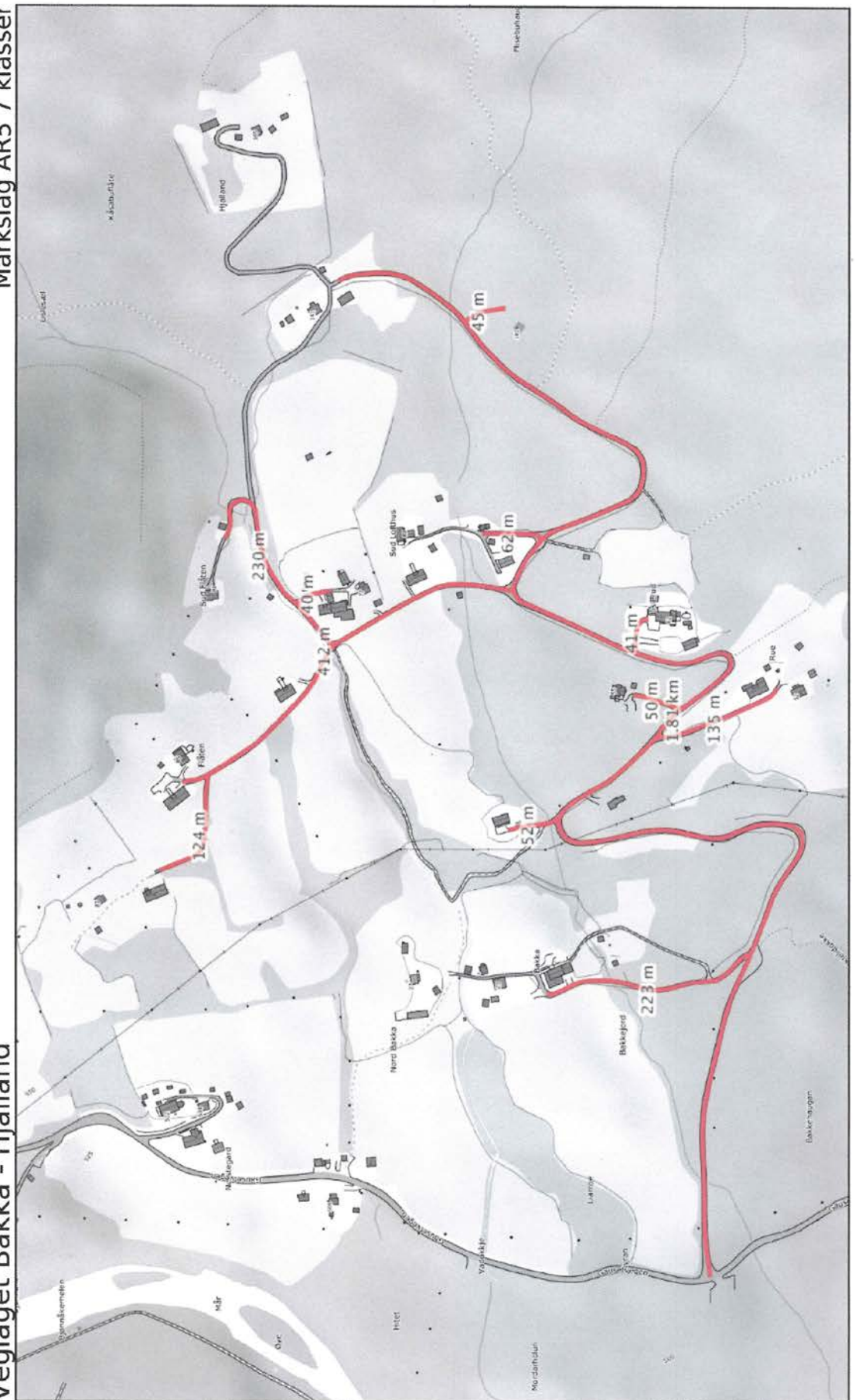
11. Evt. ekstraordinært årsmøte kan kalles inn til med 14 dagers varsel, når det blir krevd av styret eller når minst 3 av medlemmene krever det. De som krever ekstraordinært årsmøte må skriftlig angi hvilken sak de ønsker å få behandlet.

13. Endringer av vedtekter skjer på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de som er representert på møtet.

Lene Mathisen

2.1. Duan

Stein O. Lockness

Veglaget Bakka - HjallandMarks lag AR5 7 klasser

Målestokk 1:5000 ved A4 liggende utskrift

NIBIO
Norges skog og landbruksforvaltningsvesen
BISNOR200

Dato: 24.02.2020 09:42 - Eiendomsdata verifisert: 23.02.2020 18:50 - Side 1 av 1

hengde på innkjøper er bare estimert,



Kommunen har ikke gjort kartlegginger av flom eller ras/skredfare i området.

Hilsen Servicetorget

For matrikkelenhet:

Kommune: 3818 - TINN
Gårdsnummer: 58
Bruksnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.10.2023 kl. 09:36
Produsert av: Marianne Engell Gvammen
Attestert av: Tinn kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.11.1999
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 58 / 10	10 875,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150461	DUAAS LIV INGER		LOFTHUSVEGEN 55 3656 ATRÅ	1 / 2
Hjemmelshaver		230655	HUSMO PAUL HARALD		LOFTHUSVEGEN 55 3656 ATRÅ	1 / 2

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6655580	485742		10 875,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3818 - 58/10		
		Omnummerert fra:	0826 - 58/10		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse				Signatur	Date
	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Sammenslåing av matrikkelenheter	14.07.2010	Tinglyst		14.07.2010	0826mie	18.06.2010
Sammenslåing	2010/2071		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0826 - 58/12		-300,8
			Mottaker	0826 - 58/10		300,8

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.11.1999	SOH		
Kart- og delingsforretning	M 2915	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0826 - 58/3	-2 734,8
		Mottaker	0826 - 58/10	2 734,8

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	10.08.2009				0826gvm 15.02.2011
Kartforretning	2007/3453	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0826 - 58/3	0	
	Jnr 193/07	Berørt	0826 - 58/10	0	
		Berørt	0826 - 59/3	0	
		Berørt	0826 - 59/4	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Lofthusvegen	1125	55			
			EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets: 0202 Gauset
			6655593		485759	Stemmekrets: 4 Atrå
						Kirkesokn: 05140306 Tinn
						Postnr.område: 3656 ATRÅ
						Tettsted:
						Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 21 367 303		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig: 286		Ant. etasjer: 3		Rammetillatelse:		11.01.2002	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk		Igangsettingstillatelse:		11.02.2002	
Nord: 6655595 Øst: 485757		Bruksareal totalt: 286				Tatt i bruk:		11.04.2002	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0		Har heis: Nei		Ferdigattest: 20.04.2023			
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt: 0							
Bygningsstatus: Ferdigattest		Alternativt areal: 0							
Energikilder: Elektrisitet		Alternativt areal 2: 0							
Biobrensel									
Oppvarming: Elektrisk									
Annen oppvarming									

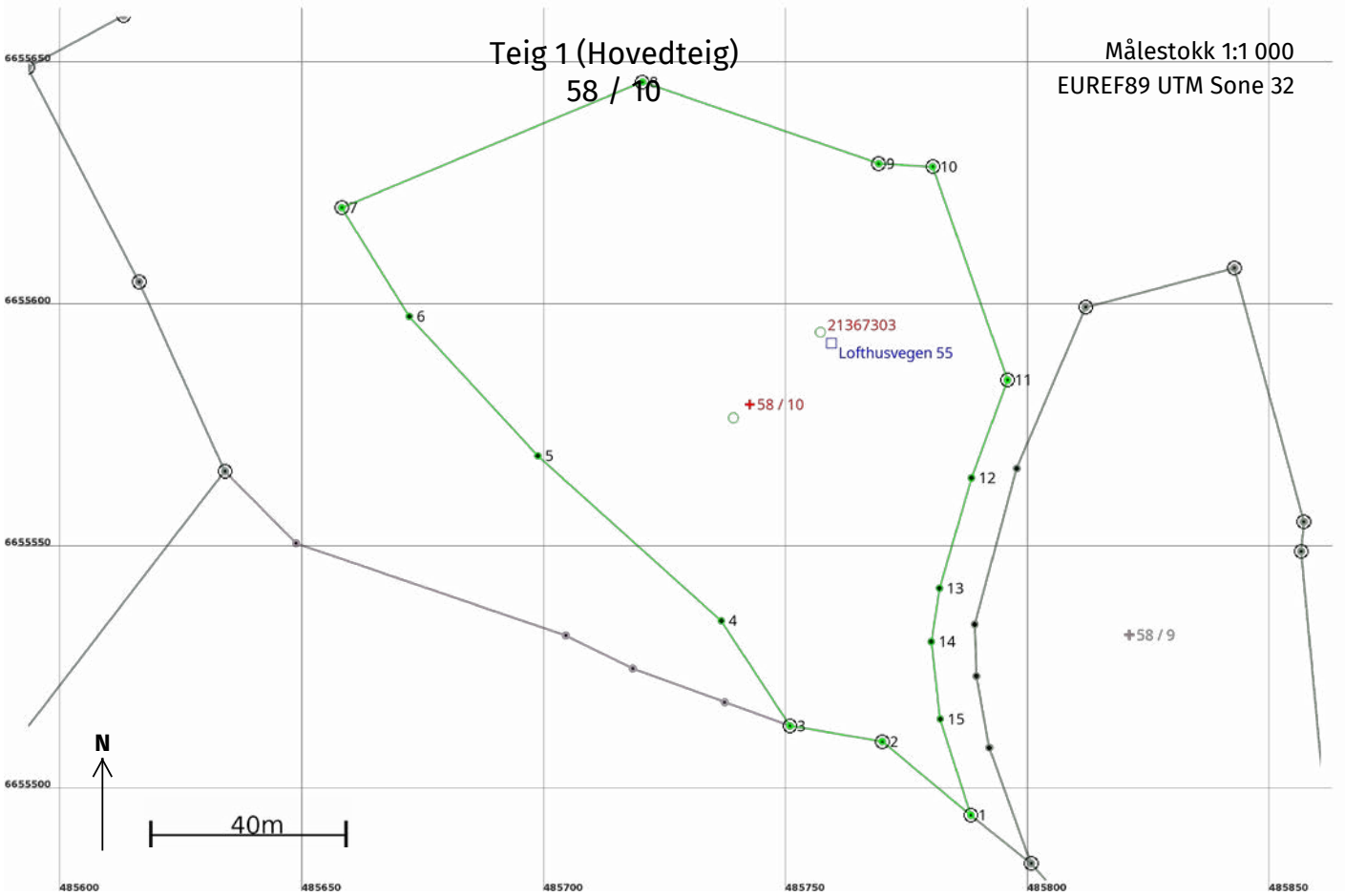
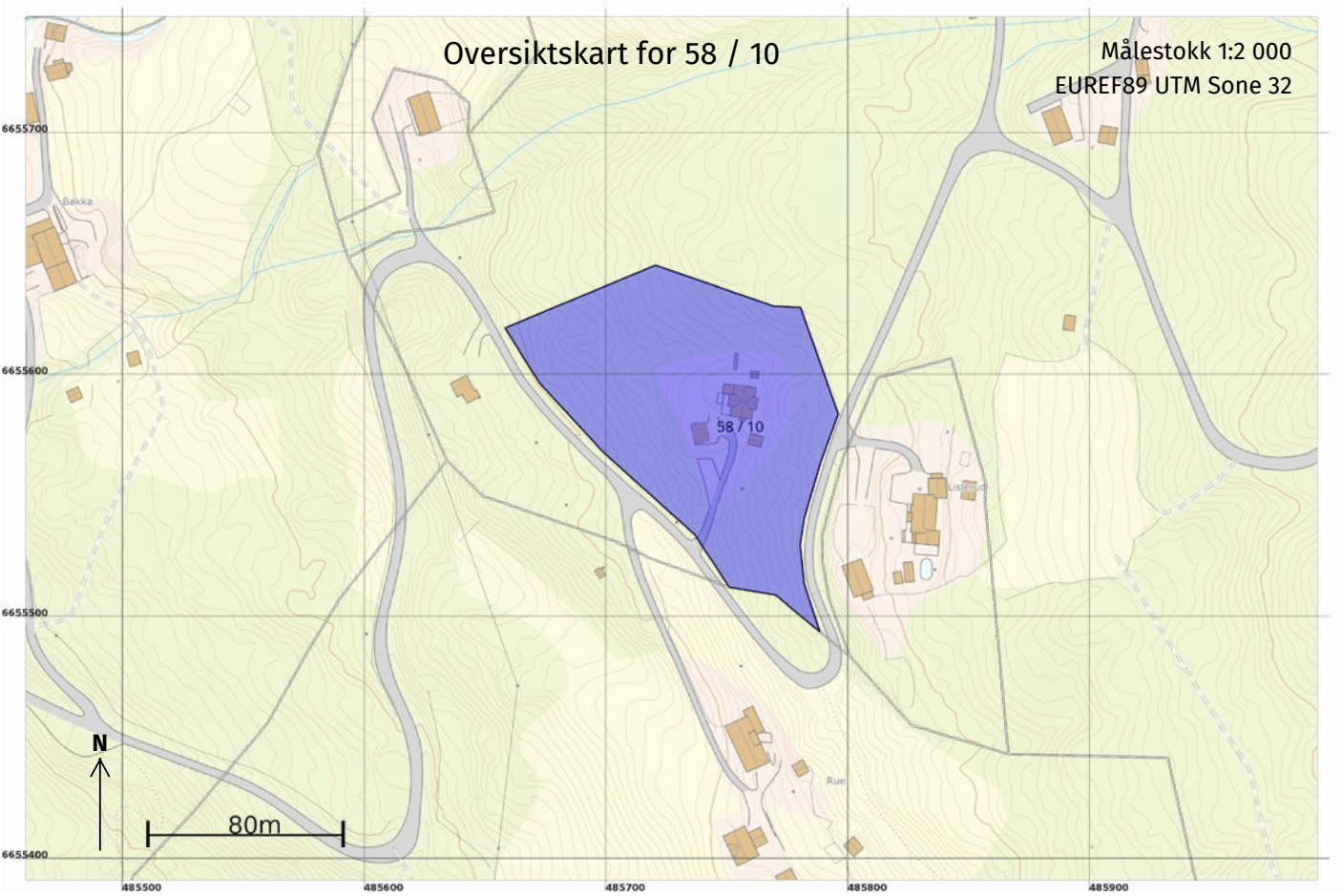
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	96	0	96	0	0	0	0	
H01	1	99	0	99	0	0	0	0	
K01	0	91	0	91	0	0	0	0	

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal Ant. rom		Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
1125 Lofthusvegen 55		H0101	Bolig		286	18	Kjøkken	1 1	58/10
Bygningsnr:	300 964 992	Bebygd areal:			49,6	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:			0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:			46	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt:	15.11.2021
	Nord: 6655577 Øst: 485739	Bruksareal totalt:			46	Avløp:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:			0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:			49,6			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:			49,6			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	Alternativt areal:			0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:			0				
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	49,6	49,6	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang
				Unummerert bruksenhet		0		0	
								0	0
									58/10

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	230655	HUSMO PAUL HARALD		LOFTHUSVEGEN 55 3656 ATRÅ



Areal og koordinater

Areal: 10 875,7

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

Nord: 6655580

Øst: 485742

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6655495,26	485788,13		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			23,81				
2	6655510,49	485769,83		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			19,35				
3	6655513,67	485750,74		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			25,95				
4	6655535,40	485736,55		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			50,93				
5	6655569,44	485698,66		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			39,16				
6	6655598,23	485672,12		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			26,42				
7	6655620,67	485658,17		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			67,31				
8	6655646,63	485720,27		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			51,65				
9	6655629,77	485769,09		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			11,15				
10	6655629,14	485780,22		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			46,68				
11	6655585,09	485795,67		Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			21,54				
12	6655564,88	485788,23		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			23,70				
13	6655542,11	485781,64		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,15				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6655531,09	485779,93		Umerket	10 Terrengmålt	10	
15	6655515,12	485781,78		Umerket	10 Terrengmålt	10	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lofthusvegen 55
3656 ATRÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer: 1307230080

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.11.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon