



aktiv.

Asbølljårvegen 11, 7327 SVORKMO

**Fritidsbolig med usjenert
beliggenhet - Ca. 2,3 mål tomt -
Innlagt vann og avløp - Helårsvei**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 19 990,-
Total ink omk.: Kr 769 990,-
Selger: Zilvinas Kazimieraitis

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
P-rom/BRA 23/23 kvm
Tomtstr.: 2344.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1702240225

Fritidsbolig med usjenert beliggenhet - Ca. 2,3 mål tomt - Innlagt vann og avløp - Helårsvei

Hytta har en romslig tomt på ca. 2,3 mål, og består i dag av en hytte på ca. 23 kvm samt flere uthus/anneks. Det er helårsveg frem til adkomst, nærhet til busstopp og umiddelbar nærhet til fine turområder. Det ble i 2021 lagt inn vann/avløp. Det er også klargjort et tilkoblingspunkt for vann og avløp på tomten, sør for hytten som står der i dag. Hytten er oppgradert de senere år av dagens eier, også anneks og uthus er delvis oppgradert.

Velkommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 23kvm

P-rom 23kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 23 kvm Gang , Bad , Stue/kjøkken

Primærrom

1. etasje: 23 kvm Gang , Bad , Stue/kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapport er utgått og arealoppmåling er gjort i henhold til oppmåling fra den gangen. Det er ikke målt opp i henhold til ny arealoppmåling fra 01.01.24. Konferer megler ved spørsmål.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2344.5 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Det tas derfor forbehold om tomtestørrelse og kjøper aksepteres et ev. avvik på tomtestørrelsen ved senere oppmåling. Konferer med megler for nærmere opplysninger.

Beliggenhet

Hytte beliggende mellom Vormstad og Svorkmo i Orkdal kommune. Helårs turterreng rett utenfor døra. Fra eiendommen er det ca 3min til Svorkmo, hvor man finner bl.a.

barnehage og skole. Samme til Vormstad med butikk. Ca. 15 minutter til Orkanger med bredt servicetilbud.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Orkland Takst Leiv Garberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte over 1 plan. Oppført på pilarer med stubbloft.

Hovedkonstruksjon i tømmer og bindingsverk av tre som er kledd med liggende og stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1, 2 og 3-lags glass.

Hytten er opprinnelig fra 1955. Oppgradert i 2021. Det bemerkes at enkelte bygningselementer har nådd forventet levetid slik at det er påregnelig med oppgradering på grunn av alder og tilstand.

Forøvrig henvises det til respektive punkt i rapporten for nærmere omtale/anbefalte tiltak.

Uthus er oppført på pilarer med tregulv. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass.

Anneks er oppført på pilarer med stubbloft.

Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass. Innvendig er det laminat på gulv, malt panel i tak og på vegger.

Anneks er oppført på pilarer med stubbloft.

Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass. Innvendig er det flis på gulv, panel i tak og på vegger.

Det er montert gass varmtvannsbereder og dusjkabinett.

Vedbod er oppført på pilarer med tregulv, hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer

med 1-lags glass.

Uthus, vedbod og anneks er ikke teknisk vurdert. Det kan bemerkes at det ble observert skjevheter og aldringslitasje.

Innhold

Hytte

Primærrom:

1. etasje: Soverom/gang, kjøkken/stue.

Uthus 1

Primærrom:

1. etasje: Soverom, stue, gang.

Uthus 2

Primærrom:

1. etasje: Bad.

Uthus 3

Primærrom:

1. etasje: Soverom.

Sekundærrom:

1. etasje: Bod.

Standard

Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert trapp til hems.

Hems: Plater på gulv, panel i tak og på vegger.

Stue/kjøkken: Tregulv, malt panel på vegger malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert sikringsskap og hvit innredning.

Hytte

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 24m².

Bruksareal (BRA) totalt: 24m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 24m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 24m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m².

Uthus 1

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 15m².

Bruksareal (BRA) totalt: 15m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 15m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 15m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m².

Uthus 2

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 8m².

Bruksareal (BRA) totalt: 8m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 8m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 8m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m².

Uthus 3

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 9m².

Bruksareal (BRA) totalt: 9m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 5m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 5m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 4m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 4m².

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Oppmålingen er gjort i henhold til gammel arealoppmåling. Tilstandsrapporten er utført i feb 2022 og er utgått. Dette til info. Konferer megler ved spørsmål.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Pipe og ildsted

Kjøkken

Forhold som har fått TG3:

Våtrom (ikke oppbygget som et våtrom idag og motfall)

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

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

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

Det gjøres oppmerksom på at arealoppmåling er gjort av takstmann i henhold til gammel arealoppmåling og avvik må påregnes. Tilstandsrapporten er utgått. Konferer megler ved spørsmål.

Det er ikke kjent om feier har vært inne og evt tilstand på pipe eller pålegg. Kjøper overtar forholdet.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energikarakter F og oppvarmingskarakter Oransje.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

Kommunale avgifter

Kr 11 670

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er årsprognose for 2024. Beløpet inkluderer vann, avløp og feiing. Beløp kan avvike. I tillegg kommer 1988,- i renovasjon til remidt. To terminer i året. Beløp kan avvike.

Formuesverdi sekundær

Kr 23 283

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 11 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/106/11:

03.09.2024 - Dokumentnr: 1894486 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

02.07.1955 - Dokumentnr: 1043 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:106 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 88377 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1638 Gnr:106 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 142843 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5024 Gnr:106 Bnr:11

08.09.1981 - Dokumentnr: 5101 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:106 Bnr:12
Bestemmelse om adkomstrett

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er heller ikke byggetegninger for hytta, kun et dokument som viser utvendig tegninger av hytta. Det er ikke uvanlig at eldre eiendommer har mangelfulle arkiv i Orkland kommune. Denne ble også satt opp før bygningsloven trådte ikraft i 1965. Kjøper overtar forholdet. Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat vei opp til hytten. Godkjent søknad for sanitæranlegg og påkobling vann ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det påpekes i vedtaket at det skal installeres vannmåler og at anlegget skal meldes inn av ansvarlig rørlegger/entreprenør. Dette er ikke utført. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven og det bes interessenter sette seg inn i dette.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. Det er løpende leieforhold på eiendommen som gjør at overtakelse ikke kan skje før det er enighet mellom partene. Det er tre måneder oppsigelsestid.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

19 990 (Omkostninger totalt)

35 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

769 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

785 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

787 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgiving.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

06.11.2024























5 YEAR GUARANTEE Whirlpool
FRANCESE: GARANZIAZIONE, CHIAMA ORA
ACTIVES OKAYIS BELONE
ACTIVATION MODELS: ANNELES ROUS
GELTIG NACH 8000 HEN RING: IST ANBUDEN
ACTIVE GRATIS SU GARANTIA, CLAME ANORA
☎ 800 400 808
☎ 800 723 4477
☎ 800 022 2149 ☎ 800 618 444
☎ 800 789 20
www.whirlpool.eu/register



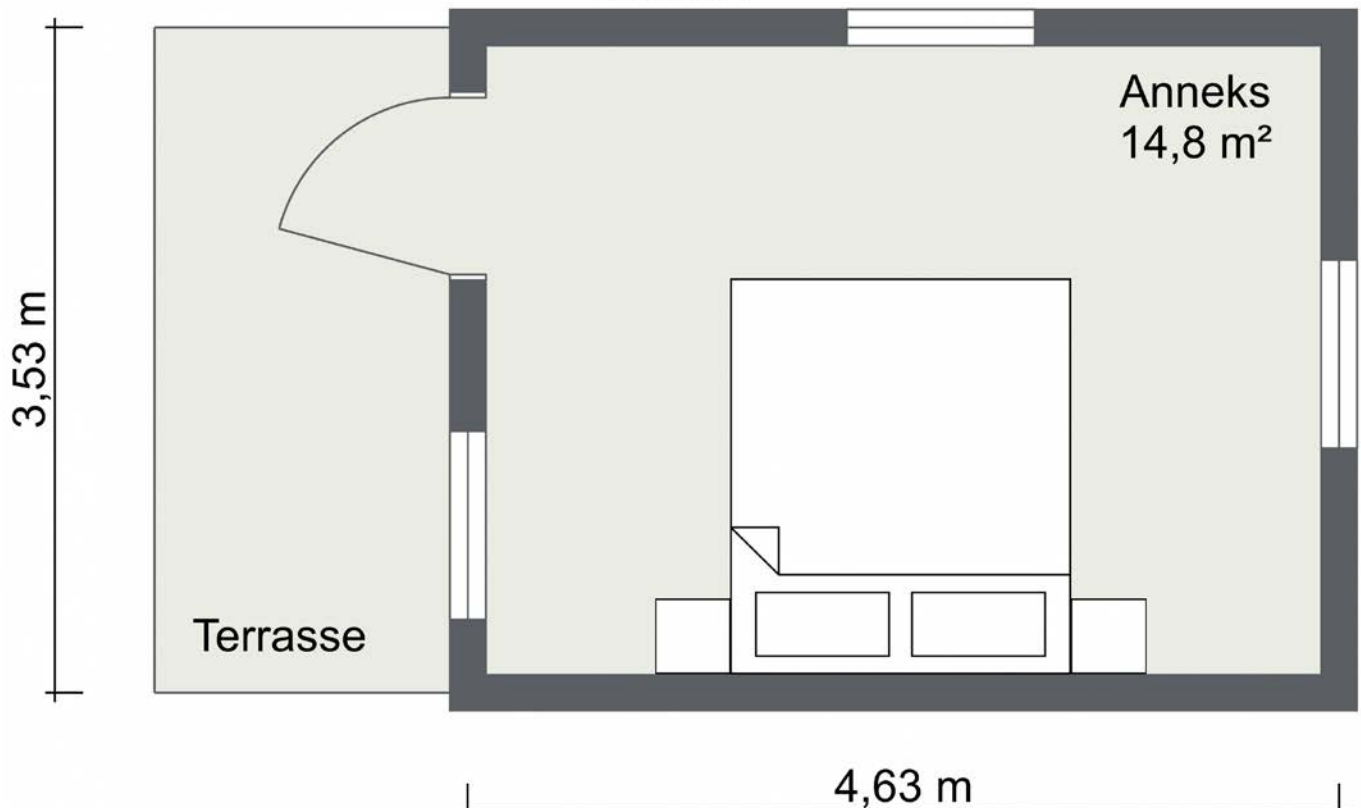




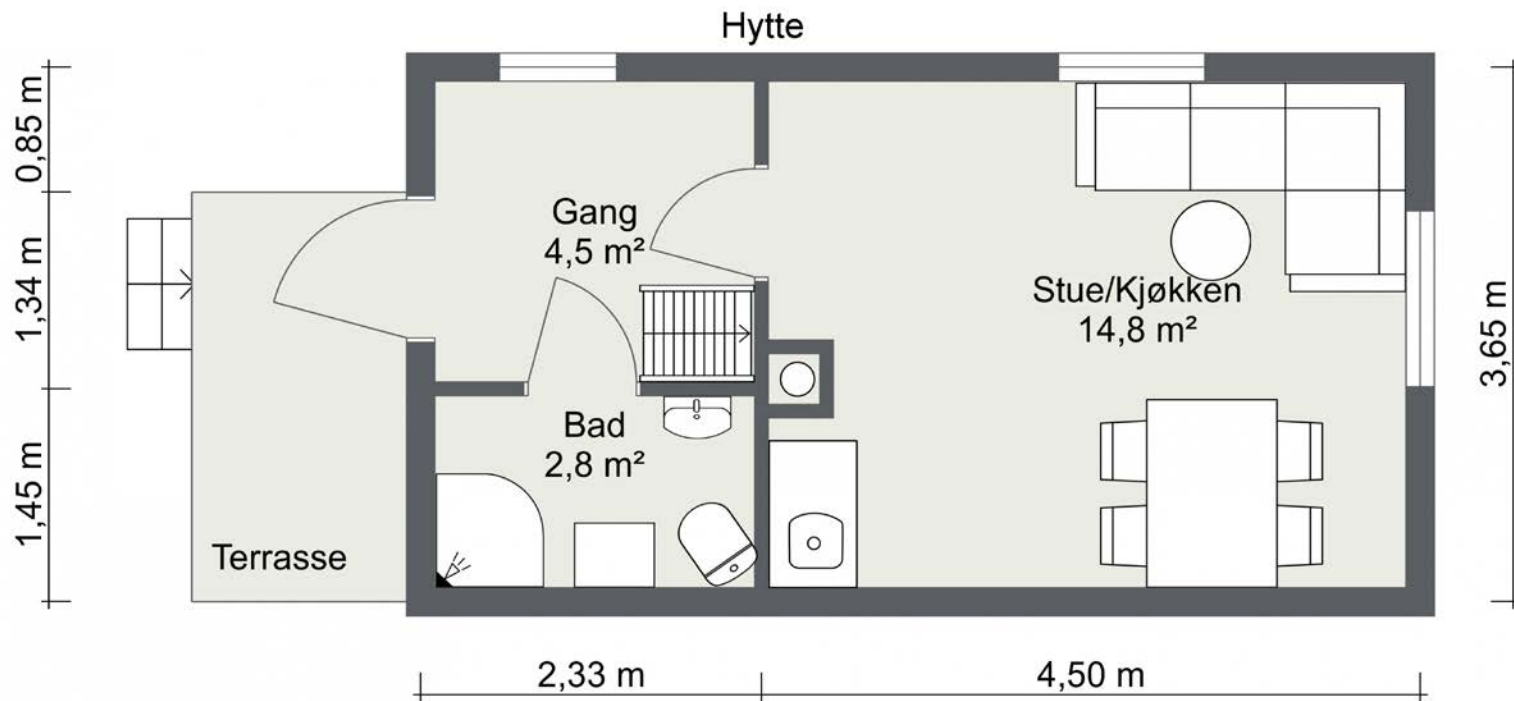


 orklatakst

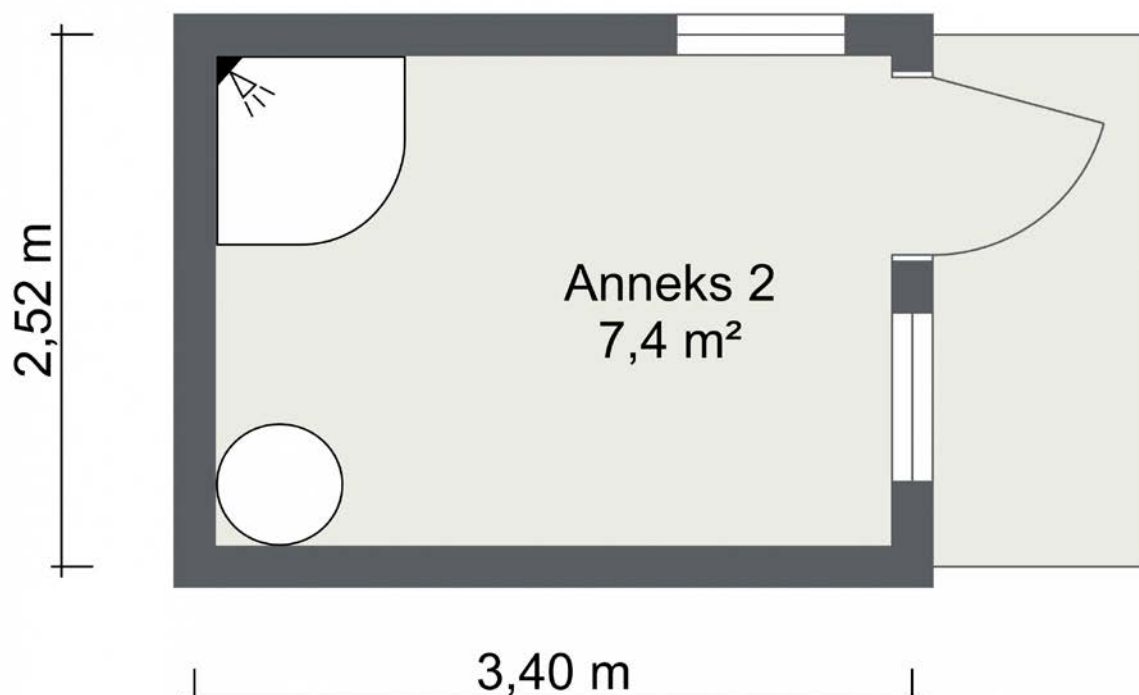
Asbølljårdvegen 11
Anneks 1



Asbølljårdvegen 11



Asbølljårdvegen 11 Anneks 2



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Asbølljårvegen 11 , 7327 SVORKMO

🏠 ORKLAND kommune

Gnr. 106, Bnr. 11

Areal (BRA): Fritidsbolig 23 m²



Befaringsdato: 16.02.2022

Rapportdato: 26.02.2022

Oppdragsnr: 19999-1083

Referansenummer: KB1225

Autorisert foretak: Orkla Takst AS

Sertifisert takstmann: Leiv Garberg



Gyldig rapport
26.02.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

ORKLA TAKST AS

Vi i Orkla Takst driver med tilstandsrapporter, verdivurderinger og byggesøknader i Trøndelag.



Leiv Garberg

Leiv Garberg
Uavhengig Takstmann
26.02.2022 | ORKANGER

Orkla Takst AS
Strandveien 26 C
920 94 107

Rapportansvarlig
Leiv Garberg
Uavhengig Takstmann
leiv@orklatakst.no
920 94 107



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 fuktsøk.

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
- løsere 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).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straksiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Hytte over 1 plan. Oppført på pilarer med stubbloft.
Hovedkonstruksjon i tømmer og bindingsverk av tre som er kledd med liggende og stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1, 2 og 3-lags glass.
Hyttene er opprinnelig fra 1955. Oppgradert i 2021. Det bemerkes at enkelte bygningselementer har nådd forventet levetid slik at det er påregnelig med oppgradering på grunn av alder og tilstand.
Forøvrig henvises det til respektive punkt i rapporten for nærmere omtale/anbefalte tiltak.

Uthus er oppført på pilarer med tregulv. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass.

Anneks er oppført på pilarer med stubbloft.
Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass. Innvendig er det laminat på gulv, malt panel i tak og på vegger.

Anneks er oppført på pilarer med stubbloft.
Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass. Innvendig er det flis på gulv, panel i tak og på vegger.
Det er montert gass varmtvannsbereider og dusjkabinett.

Vedbod er oppført på pilarer med tregulv, hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 1-lags glass.

Uthus, vedbod og anneks er ikke teknisk vurdert. Det kan bemerkes at det ble observert skjevheter og aldringslitasje.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.
Takrenner og nedløp er av metall. Nedløp er ført ned til bakkenivå.
Pipebeslag er av metall.
Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.
En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventileringskonstruksjon.
Det registreres luftespalter ved raft.
Undertak består av taktro med sekundærtekkning av papp/forenklet undertak.
Hovedkonstruksjon i tømmer og bindingsverk av tre som er kledd med liggende og stående kledning.
Vinduer med 1, 2 og 3-lags glass.
Vindu med 1-lags glass på hems er mest sannsynlig fra byggeår. Vinduer med 2 og 3-lags glass er fra 2010.
Ytterdør er fra 2006.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert trapp til hems.
Hems: Plater på gulv, panel i tak og på vegger.
Stue/kjøkken: Tregulv, malt panel på vegger malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert sikringssskap og hvit innredning.

Det er montert elementpipe. Sotluke er montert på stue/kjøkken.
Det er montert fyllingsdør.
Gulv i hytten.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet er pusset opp i 2021 og har gulvbelegg, malt panel i tak og på vegger. Det er montert toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereider, rør-i-rør stokker, hvit innredning med vask og speil.
Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Stue/kjøkken: Tregulv, malt panel på vegger malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert sikringssskap og hvit innredning.
Det er ikke montert avtrekk over kokesone.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Hytten har vannrør i kobber og pvc/plast. Rør-i-rør stokker er montert på badet.

Hytte har avløpsrør i plast.

Hytten har naturlig ventilasjon.

Det er montert varmepumpe på stue/kjøkken.

Ønskes det kontroll så kontaktes en autorisert montør.

Varmtvannsbereider på 30 liter fra 2021 er montert på badet.

Sikringsskap med automatsikringer er montert på stue/kjøkken.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av løsmasser.

Oppført på pilarer med stubbloft. Ikke kontrollert på grunn av mye snø ved befaring.

Anbefaler kontroll.

Tomten er stedvis skrånende.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	23	23	0
Sum	23	23	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

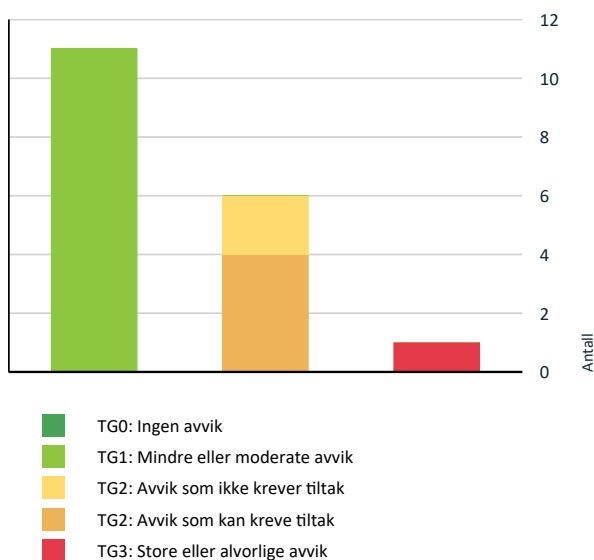
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

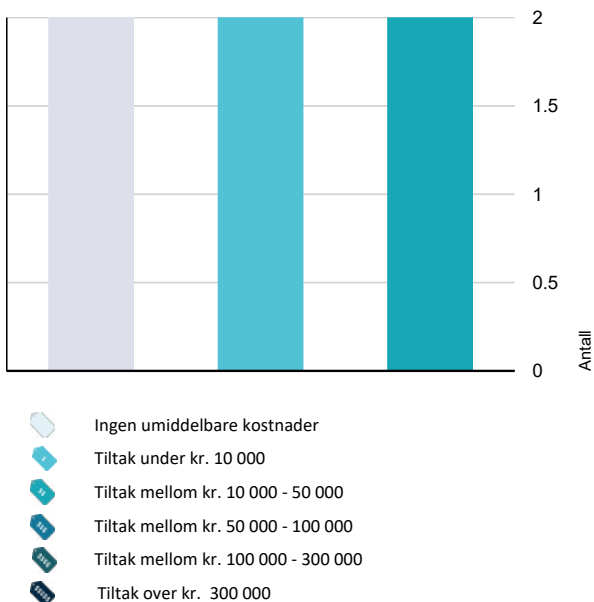
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Det ble ikke målt fukt ved befaring. Det ble målt motfall til sluk. Det er ikke montert avtrekk.

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag over og under noen vinduer.

Vindu på hems bærer preg av aldringslitasje.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er påvist skader i beslagsløsninger.

Det mangler takrenner på inngangspartiet. Det er ikke montert spillblekk.

Det var vanskelig å se om det var montert stigetrinn og snøfangere ved befaring på grunn av snø på taket.

Det er ikke montert heldekkende pipehatt.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble målt skjevheter på 4 til 5 centimeter på gulv i stue/kjøkken



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er av metall. Nedløp er ført ned til bakkenivå. Pipebeslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist skader i beslagsløsninger.

Det mangler takrenner på inngangspartiet. Det er ikke montert spillblekk.

Det var vanskelig å se om det var montert stigetrinn og snøfangere ved befaring på grunn av snø på taket.

Det er ikke montert heldekkende pipehatt.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt. Anbefaler at det blir montert heldekkende pipehatt. Dette for å sikre mot vanninntrengning ved pipe.

Ved utskifting av vinduer og dører anbefales det å montere nye beslag over og under disse.

Anbefaler å montere heldekkende pipehatt.

Anbefaler å montere spillblekk og takrenner på inngangspartiet.

Anbefaler at nedløp føres i drenering som leder vann bort fra grunnmurskonstruksjonen. Dette kun til orientering.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjon.

Det registreres luftespalter ved raft.

Undertak består av taktro med sekundærtekkning av papp/forenklet undertak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Veggkonstruksjon

TG 2

Hovedkonstruksjon i tømmer og bindingsverk av tre som er kledd med liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

På sikt så må utskifting av noe kledning påregnes. Det anbefales å montere museklosser/musebånd. Dette for å hindre mus fra å komme inn i hytten. Dette kun til orientering.

Vinduer

TG 2

Vinduer med 1, 2 og 3-lags glass.

Vindu med 1-lags glass på hems er mest sannsynlig fra byggeår.

Vinduer med 2 og 3-lags glass er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag over og under noen vinduer.

Vindu på hems bærer preg av aldringslitasje.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Anbefaler å montere beslag over og under vinduer.

Vindu på hems bør skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Ytterdør er fra 2006.

Alder: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert trapp til hems.

Hems: Plater på gulv, panel i tak og på vegger.

Stue/kjøkken: Tregulv, malt panel på vegger malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert sikringsskap og hvit innredning.

Pipe og ildsted

TG 2

Det er montert elementpipe. Sotluke er montert på stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Det er montert fyllingsdør.

Andre innvendige forhold

TG 2

Avviks måling på gulv i hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt skjevheter på 4 til 5 centimeter på gulv i stue/kjøkken

Tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting og forsterking av bjelkelag er et tiltak som kan vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet er pusset opp i 2021 og har gulvbelegg, malt panel i tak og på vegger. Det er montert toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereider, rør-i-rør stokker, hvit innredning med vask og speil. Opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke utført fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte, og fordi undersøkelsen ikke er nødvendig.

Det ble ikke målt fukt ved befaring.

Det ble målt motfall til sluk. Det er ikke montert avtrekk.

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Stue/kjøkken: Tregulv, malt panel på vegger malte trebord med malte dragere i tak. Det er montert sikringsskap og hvit innredning.

Avtrekk

TG 2

Det er ikke montert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Hytten har vannrør i kobber og pvc/plast. Rør-i-rør stokker er montert på badet.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Hytte har avløpsrør i plast.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG I

Hytten har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

! TG I

Det er montert varmepumpe på stue/kjøkken.
Ønskes det kontroll så kontaktes en autorisert montør.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

! TG I

Varmtvannsbereder på 30 liter fra 2021 er montert på badet.

Alder: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG I

Sikringssskap med automatsikringer er montert på stue/kjøkken.

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

Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG I

Byggegrunn av løsmasser.

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

Oppført på pilarer med stubbloft. Ikke kontrollert på grunn av mye snø ved befaring.
Anbefaler kontroll.

Terrengforhold

! TG IU

Tomten er stedvis skrånende.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
1 etasje	23	23	0	Gang , Bad , Stue/kjøkken		
Sum	23	23	0			

Kommentar

Det foreligger ingen godkjente plantegninger fra kommunen, så rombenevnelse er i henhold til dagens bruk. anbefaler at dette blir kontrollert. Uthus, vedbod og anneks er ikke med i arealmålingen.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

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

Renovert innvendig i 2021.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
16.2.2022	Leiv Garberg	Takstingeniør	92094107
	Zilvinas Kazimieraitis	Eier	96711458

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	106	11		0	2344.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asbølljårvegen 11

Hjemmelshaver

Kazimieraitis Zilvinas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er delvis skrånende.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
400 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	23.02.2022	Kommunepakken er innhentet og gjennomgått.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren 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 eiers 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 godkjenning 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/KB1225>

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Utøvende takstingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelse av rapporten. Har forsikringsordninger som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte. På befaringen er målinger utført med: Protimeter MMS3, Bosch GLM 50 C og Bosch GLL3-80 P laser. Boligen er ikke isolasjons-vurdert da dette krever avansert teknologi. Egenerklæring ikke mottatt. Inspeksjonen ble begrenset på grunn av snø på mark og tak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240225	
Selger 1 navn	
Zilvinas Kazimieraitis	
Gateadresse	
Asbølljærvegen 11	
Poststed	Postnr
SVORKMO	7327
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240225

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ZK

1

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Koblet på vann og avløp til kommunen,skiftet binduer,dør,montert varmpumpe ,lagt gulv,WC ,dusjkabinett ,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse Ny sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse Meld at inlagt avløp og van i bade

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Har lagt selv

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Mus

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Ny strøm,skap

Arbeid utført av Havik elektro as

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Havik elektro as

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zilvinas Kazimieraitis	de6f8963f7b877f58e060faf 6fe1f0b0e431b5ee	05.09.2024 12:43:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240225

- 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>



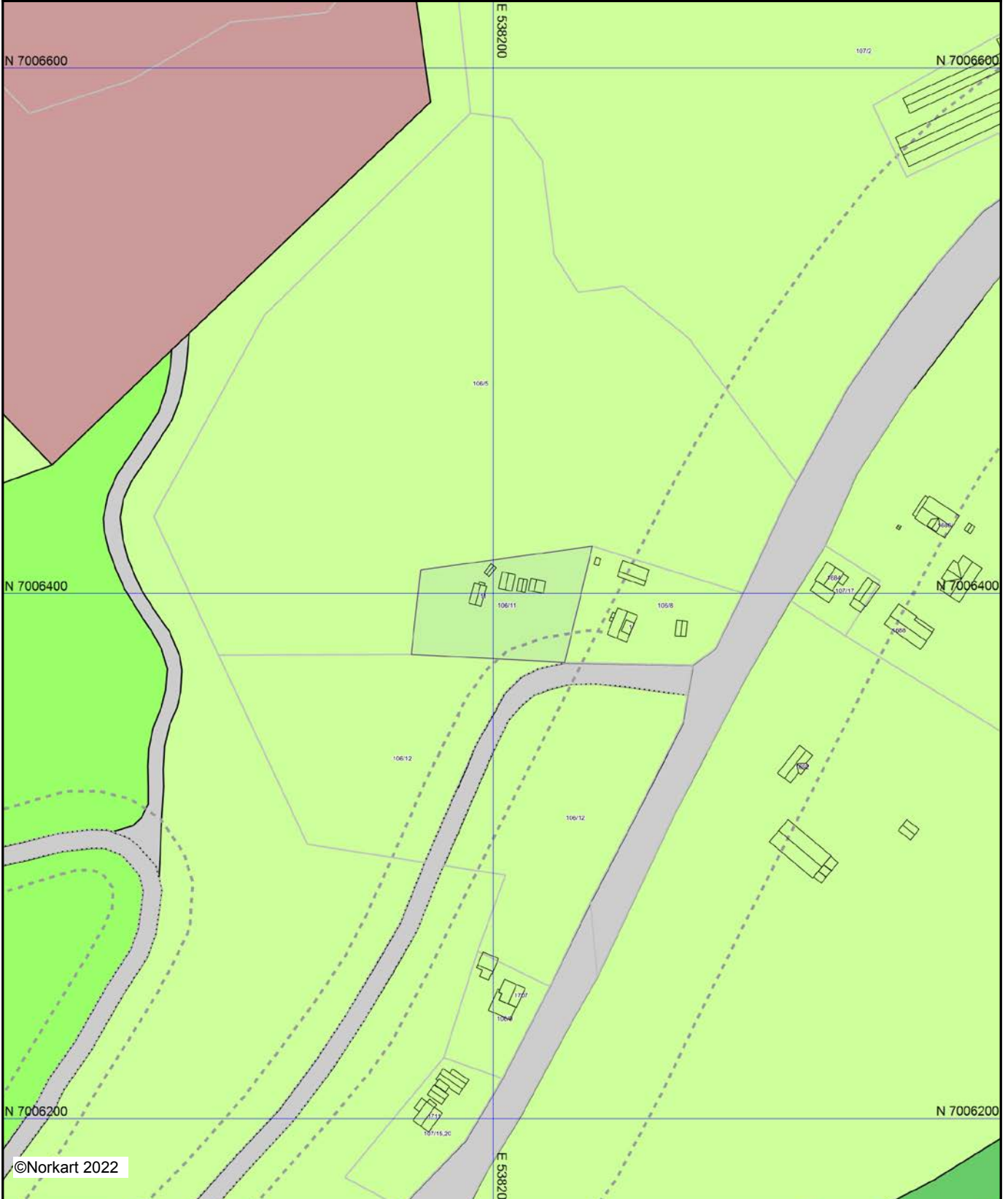
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/11
Adresse: Asbølljårvegen 11
Dato: 07.02.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32





Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 07.02.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asbølljårvegen 11, 7327 SVORKMO								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Id	1638_2014050
Navn	Orkdal - Kommuneplanens arealdel 2014-2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2014
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5059/1638_2014050/Dokumenter/Best_Retningslinjer270515.pdf
Delarealer	Delareal 2 345 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 07.02.2022

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
114548581	Asbølljårvegen 11, 7327 SVORKMO	184034654	H0101

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
114548581	211705	0	0	0	0	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
114548581	211705			

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
114548581	211705		-		Feiing	13.10.2020	Ikke utført

Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 114548581 (211705)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Orkland kommune

Utskriftsdato: 10.02.2022

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72 46 30 00

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Asbølljårvegen 11, 7327 SVORKMO								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

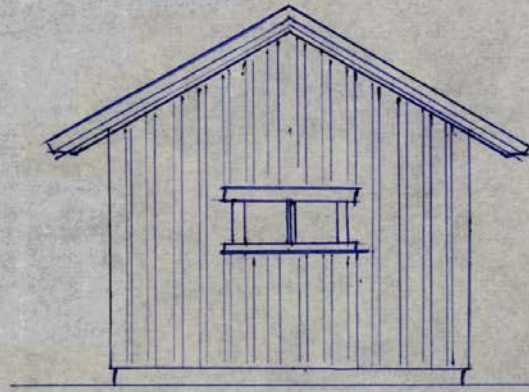
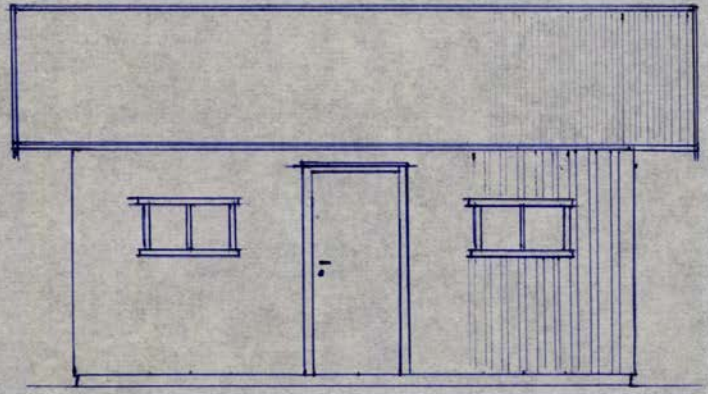
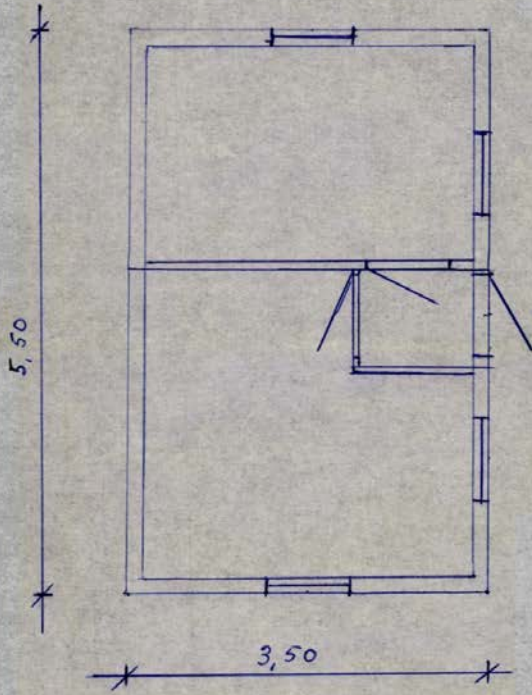
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ORKDALEN BYGGNINGSRÅD
SAK NR. 94/84A



Orkland kommune

Ledningskart

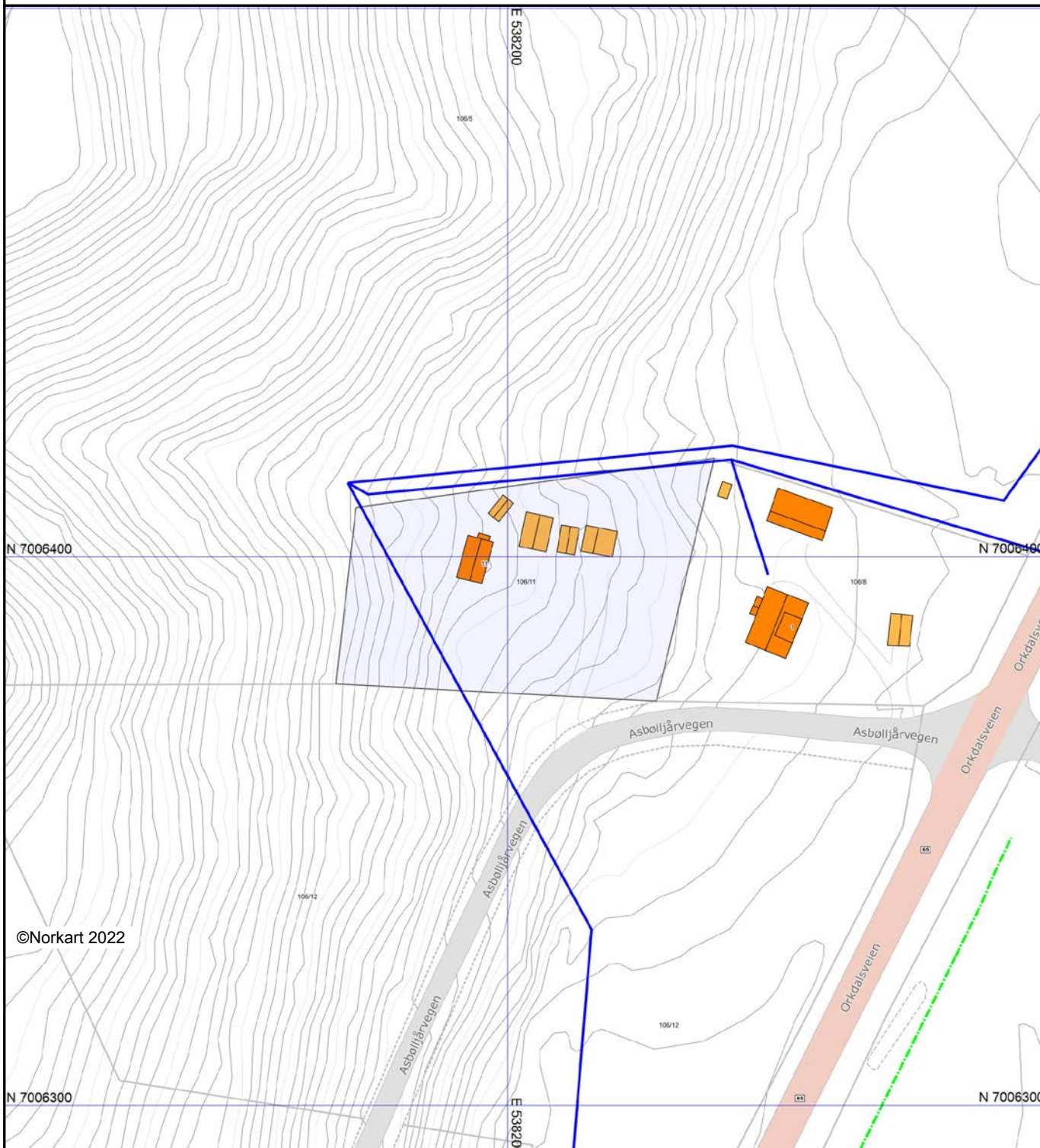
Eiendom: 106/11
Adresse: Asbølljårvegen 11
Dato: 07.02.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2022



Orkland kommune

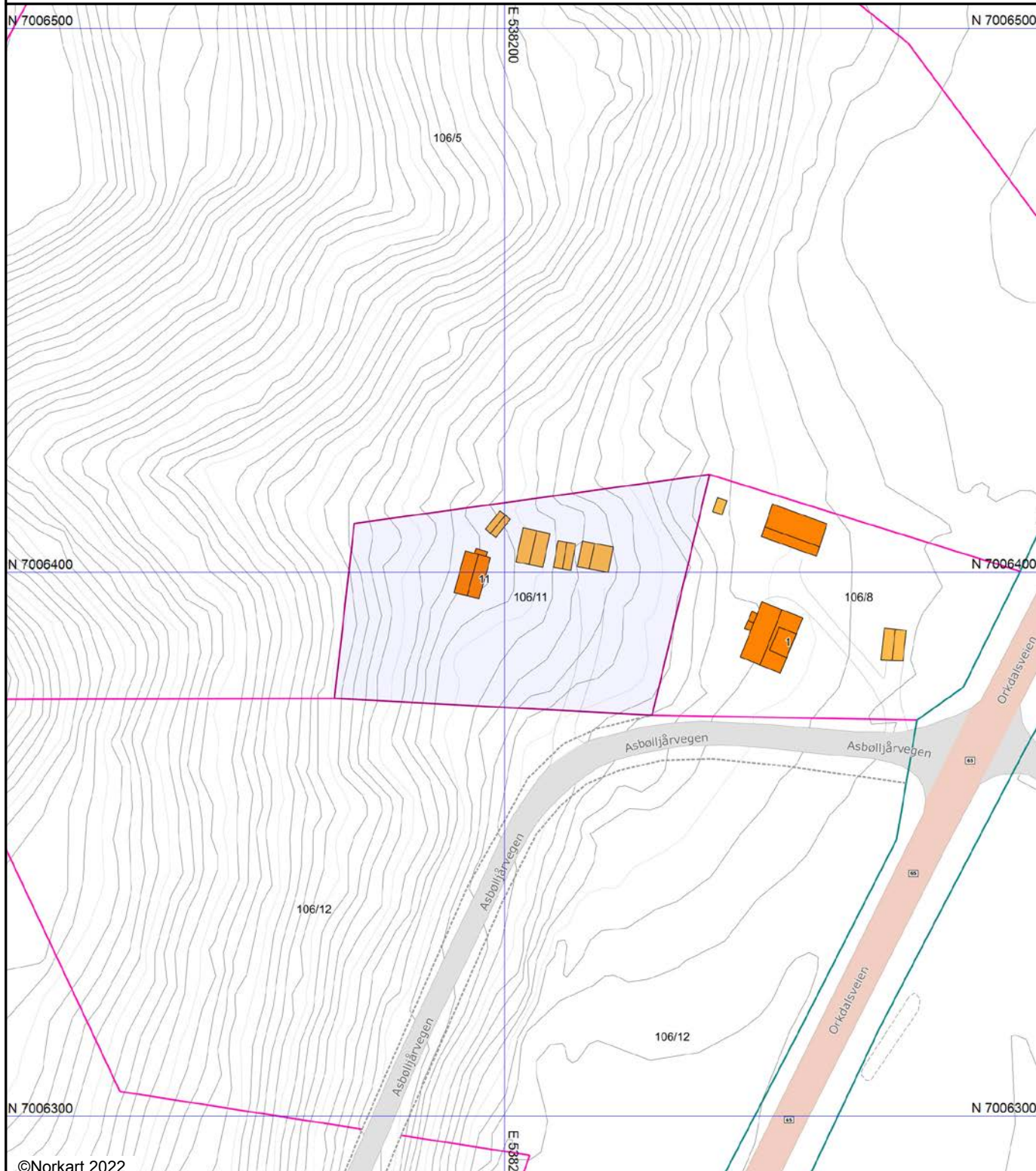
Grunnkart

Eiendom: 106/11
Adresse: Asbølljårvegen 11
Dato: 07.02.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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





AUNEMO UTOMHUSANLEGG AS
Aunemovegen 43

7320 FANNREM

106/11, Søknad om sanitær abonnement på eiendom gnr.106 bnr.11

Godkjent tilkobling av vann- og spillvann for eiendom gnr.106 bnr.11. Vannledning må det monteres bakkekran med spindelførlenger, samt innvendig reduksjonsventil.

Det skal installeres vannmåler, den fås utlevert ved henvendelse til kommunens driftsavdeling på Fannrem. Etter utført anlegg skal ansvarlig rørlegger/entreprenør påføre stempel/underskrift på skjemaet og returnere dette.

Overvann fra eiendommen som drens, taknedløp og sluker skal separeres å legges i egen ledning og føres til terreng eller synkekum.

Dersom ledningen går over annens grunn, bør det tinglyses erklæring om rett til å legge og vedlikeholde ledningen.

Etter utført anlegg skal det leveres koordinater eller nøyaktig målsatt tegning som viser bakkekran, ledninger, bend, tilkoblinger.

Med hilsen
Orkland kommune

Roar Johansen
roar.johansen@orkland.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Vita Ravine



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 30.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asbølljårvegen 11, 7327 SVORKMO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 572,88 kr
Feiing	729,30 kr
Vann	4 383,60 kr
Sum	10 685,78 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastledd Bolig og fritid	1 stk	3 615,00 kr	1/1	0 %	3 615,00 kr	2 711,25 kr
Vann Forbruk fritid over 65 m2	70 m3	13,83 kr	1/1	0 %	967,75 kr	725,81 kr
Avløp Fastledd Bolig og fritid	1 stk	4 546,00 kr	1/1	0 %	4 546,00 kr	3 409,50 kr
Avløp Forbruk Fritid over 65 m2	70 m3	25,91 kr	1/1	0 %	1 813,88 kr	1 360,42 kr
Fritidsbolig - Feiing hvert 4. år	1 stk	242,00 kr	1/1	0 %	242,00 kr	181,50 kr
Fritidsbolig - Tilsyn hvert 4. år	1 stk	485,00 kr	1/1	0 %	485,00 kr	363,75 kr
Sum					11 669,63 kr	8 752,23 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 30.08.2024

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom

Kommunenr: **5059** Gårdsnr: **106** Bruksnr: **11** Festenr: **0** Seksjonsnr: **0**

Adresse: Asbølljærvegen 11
Eier: Kazimieraitis Zilvinas
Referanse: 1702240225
Ordrenummer: 8023132

	Renovasjon	Slam
Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	1 987,50	0,00

Utestående per i dag (ikke forfalt)

993,75

Restanser per i dag (Forfalt)

	Kontonr.	Sum
ReMidt	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Levert av:

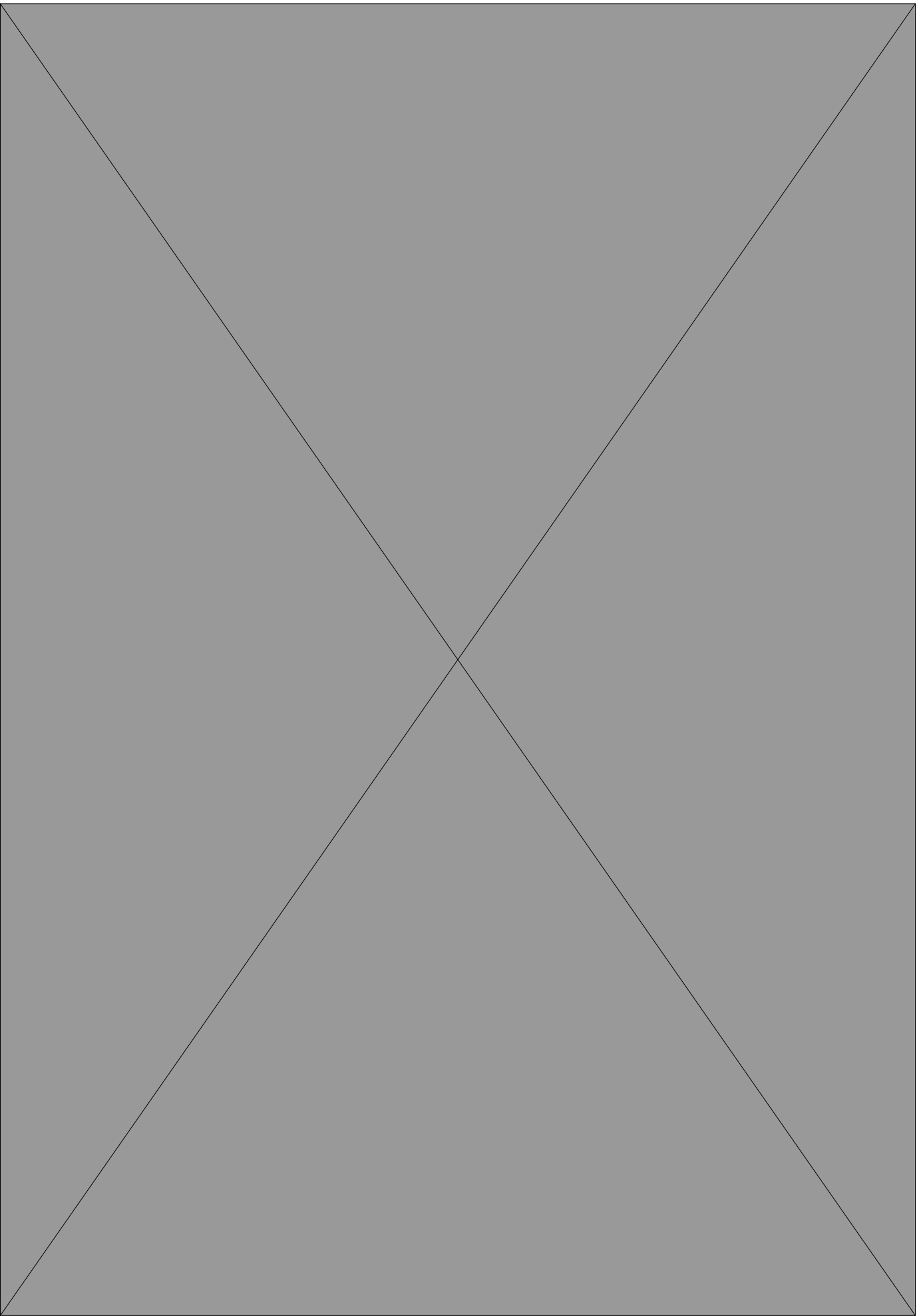
ambita

 24 13 35 00

 info@ambita.com

 www.ambita.com







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Asbølljårvegen 11
7327 SVORKMO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre