



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636
E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 34 892,-
Total ink omk.: Kr 784 892,-
Selger: Inger Marie Kvernstad
Eilert Haugen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA/P-rom: 46/46 m²
Tomtstr.: 747.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 322/42
Oppdragsnr.: 1701230002

Trivelig hytte med fin
sjøutsikt i Rodalen |
Innlagt strøm

Velkommen til "Utsikten"!

Fritidseiendommen ligger skjermet og usjenert til på en fin
utsiktstomt i Rodalen i Heim Kommune.

Eiendommen består av en hytte, anneks, uthus og utedo. Hytta
inneholder gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Hytta er av eldre byggeår og diverse utbedringer og oppgraderinger
må påregnes. Viser til videre omtale i takstmannens tilstandsrapport.

Kvaliteter som er verdt å fremheve:

- Innlagt strøm
- Vei helt frem til hytta
- Flott utsikt
- Gode solforhold
- Naturskjønne og rolige omgivelser
- Nærhet til fine turområder både ved sjøen og i fjellet
- Møbler og inventar medfølger i handelen

Kontakt megler for avtale om visning!



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Plantegninger14

Om eiendommen18

Tilstandsrapport29

Egenerklæring46

Energiattest50

Nabolagsprofil.....56

Tinglyste erklæringer58

Kart64

Forbrukerinformasjon75

Budskjema76





Det er innlagt strøm i hytta.
Vedovnen i stua gir god varme på de kaldeste dagene.



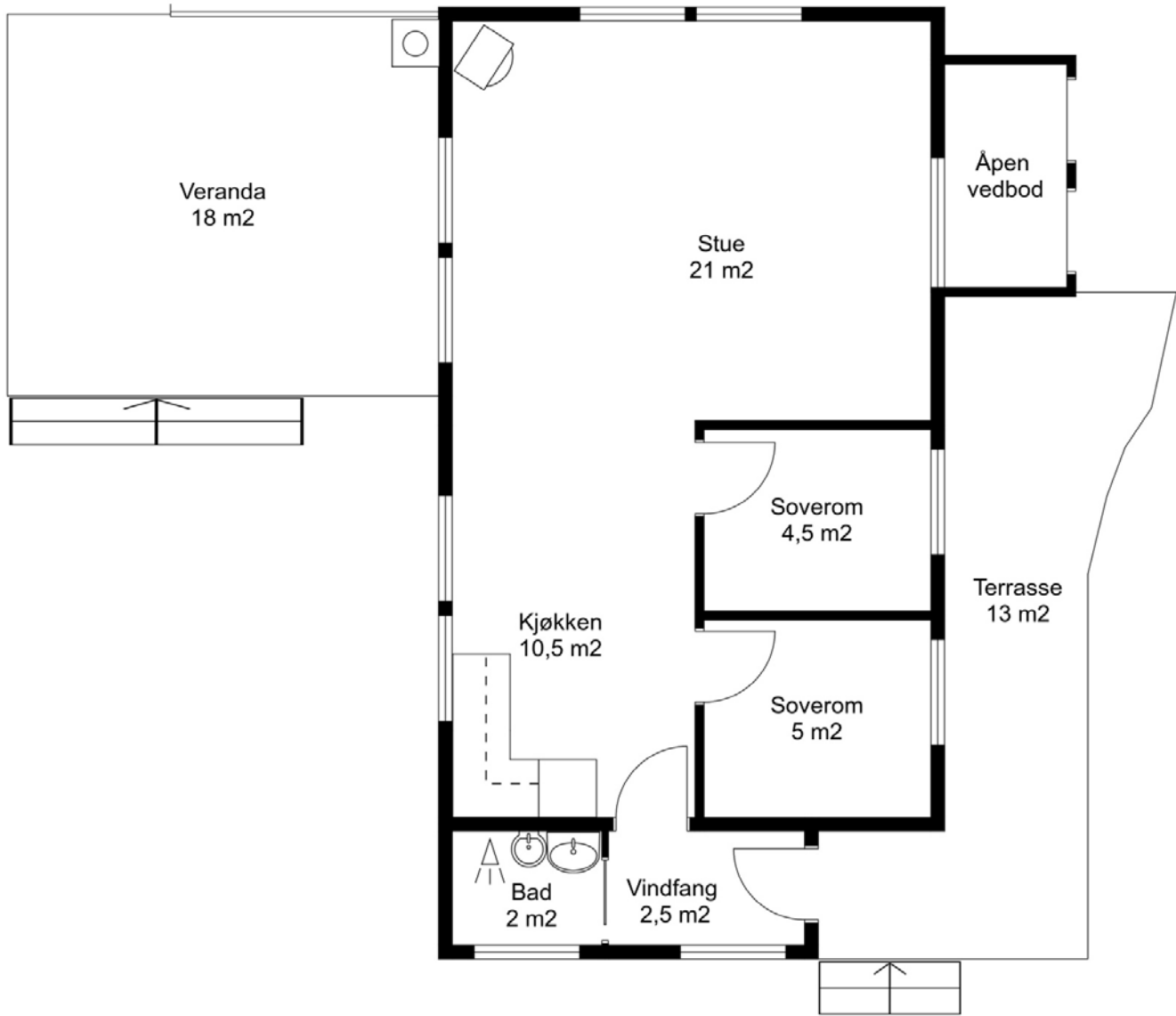




Velkommen til visning!

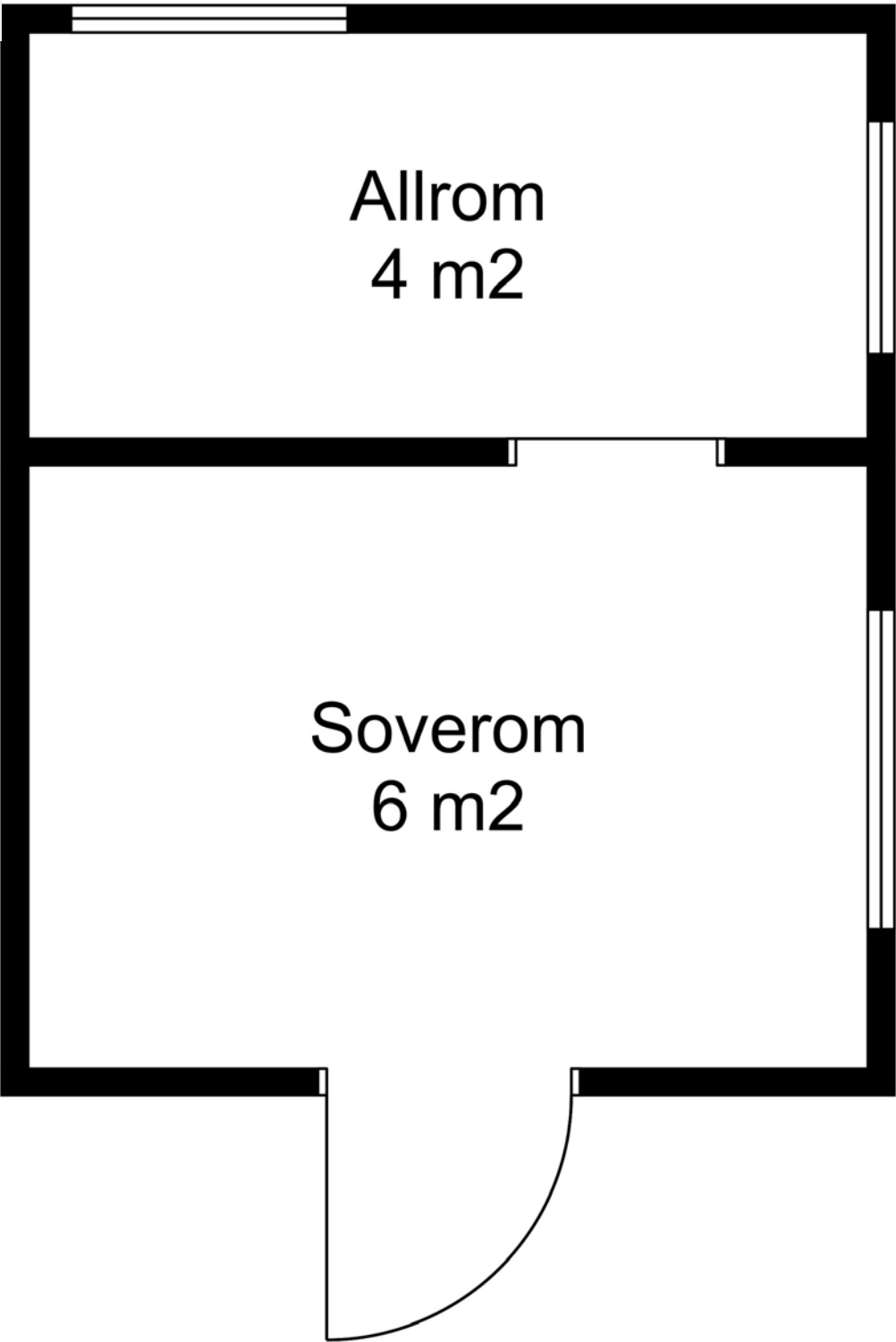
Plantegninger

Hytte



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

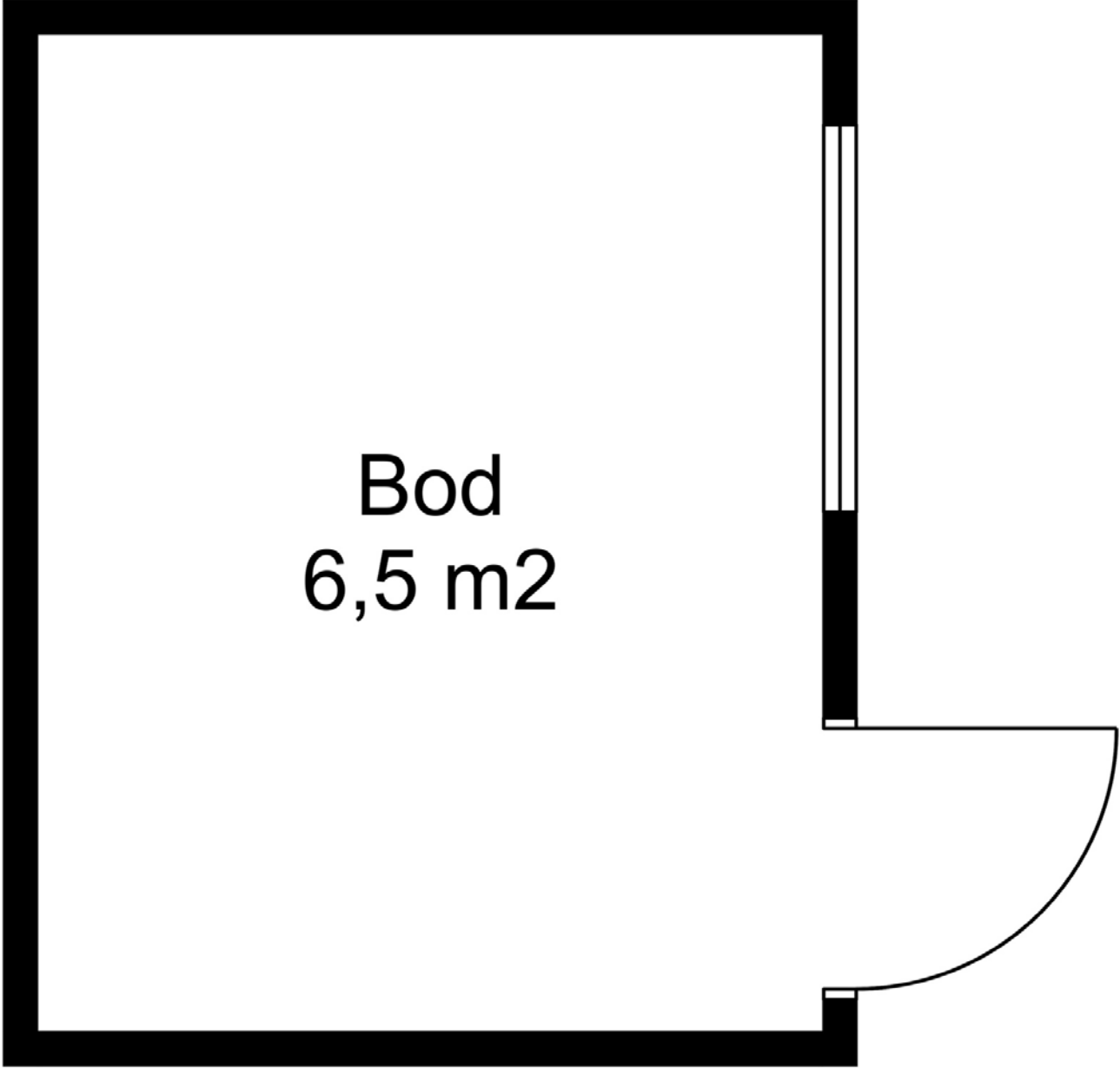
Anneks



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

Bod

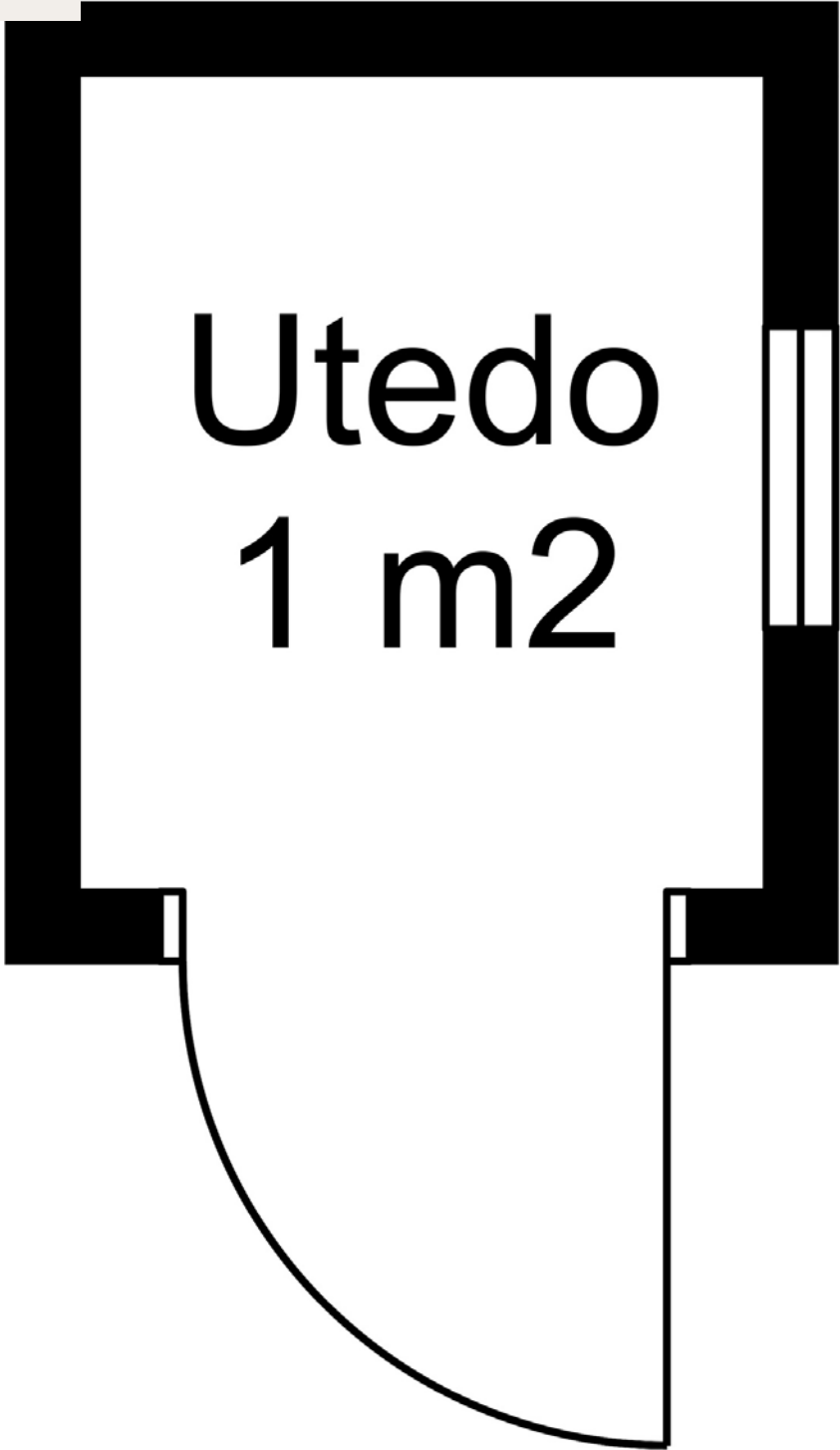
Bod
6,5 m²

A floor plan of a room labeled 'Bod' with an area of 6,5 m². The room is rectangular with a thick black border. On the right side, there is a curved entrance or exit, indicated by a thin black line and a semi-circular arc. The text 'Bod' and '6,5 m²' are centered within the room.

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

Utedo

Utedo
1 m²

A floor plan of an outdoor area labeled 'Utedo' with an area of 1 m². The area is rectangular with a thick black border. On the right side, there is a curved entrance or exit, indicated by a thin black line and a semi-circular arc. The text 'Utedo' and '1 m²' are centered within the area.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 46 m²

BRA: 46 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 46 kvm

Primærrom

1. etasje: 46 kvm Primærrom:

1. etasje: Vindfang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.

Anneks

Sekundærrom

1. etasje: 10 kvm

Utedo

Sekundærrom

1. etasje: 1 kvm

Uthus

Sekundærrom

1. etasje: 6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

747.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan

være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

På kart oversendt fra kommunen er uthus, utedo og anneks på eiendommen oppført på eller litt over tomtegrense. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Beliggenhet

Skjermet beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Rodalen i Heim Kommune. Flott utsikt mot sjøen og gode solforhold.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til fine turområder både ved sjøen og i fjellet.

Diverse avstander:

Bunnpris Valsøyfjord - Ca. 14 min. kjøring

Kyrksæterøra - Ca. 30 min. kjøring

Orkanger - Ca. 1 time kjøring

Trondheim - Ca. 1 time og 40 min. kjøring

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Gjermund Vist Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:

Hytte er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Uthus:

Uthus er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Anneks:

Anneks er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Utedo:

Utedo er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag egenerklæring selger:

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

Nei, det er ikke innlagt vann i hytta.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?
Nei, men det er byttet måler.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgave, alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innhold

Hytte:

Primærrom:

1. etasje: Vindfang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom.

Uthus:

Sekundærrom:

1. etasje: Bod.

Anneks:

Primærrom:

1. etasje: Soverom, allrom.

Utedo:

Sekundærrom:

1. etasje: Utedo.

Standard

Hytte:

1. etasje:

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Panelovn og vedovn.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 1: Tregulv og malt tapet på vegger. Panel i

himling.
Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.
Gang: Tregulv og panel på vegger. Malte plater i himling.
Bad: Flis på gulv i dusj og tregulv på øvrige deler av badet, og panel og flis på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med dusjhjørne og servant og utslagsvask.

Uthus:
1. etasje:
Bod: Belegg på gulv, og panel og malte plater på vegger. Ubehandlet himling.

Anneks:
1. etasje:
Soverom: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Allrom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Utedo:
1. etasje:
Utedo: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Toalettbenk.

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 3.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering:
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er målt et retningsavvik på ca. 40 mm. Skjevheter kan ses i sammenheng med observasjoner gjort under punkt -

Grunnmur/fundament. Ingen umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn anbefales, fordi dette er avhengig av personlig preferanse og bruk.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament - Oppsummering:
Det er ikke registrert tegn til svikt av konstruksjonsmessig betydning.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert skjevheter i søyler/fundamentering som gir noe skjevheter i ovenpå liggende konstruksjon. Det anbefales å følge utviklingen over tid. Er dette et pågående problem så må det påregnes tiltak.

Krypkjeller - Oppsummering:
Det er ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdag. Det gjøres likevel oppmerksom på at krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fuktmåling. Det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering:
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover vedlikehold.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det må påregnes overflatebehandling/vedlikehold. Stedvise utskiftninger kan med fordel påregnes.

Vinduer og dører - Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vinduer har oppnådd forventet slitasje alder tatt i betraktning.
Vedlikehold/stedvise utskiftninger er påregnelig i

tiden som kommer.

Yttervegger - Oppsummering:
Boligens fasader fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er manglende lufting bak kledning på grunn av musesperre med treklosser. Det er ikke registrert tegn til skade på grunn av dette, men det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak

Renner og nedløp - Oppsummering:
Renner og nedløp fremstår uten synlige tegn til skader.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i aldringsslitasje. En fremtidig oppgradering av takrenner og nedløp kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking.

Takkonstruksjon - Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn for å stadfeste om dette er et pågående problem. For ytterligere informasjon se punkt - Grunnmur/fundament.

Taktekking - Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. En fremtidig oppgradering er påregnelig. I denne sammenheng anbefales det å etablere bedre lufting av konstruksjonen som sikre god utflutung i overgang tak/vegg.

Utstyr på tak - Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende stige for feier. Det anbefales å kontakte brann/

feiervesen for ytterligere informasjon om krav i forbindelse med adkomst for feier.

Avløpsrør - Oppsummering:
Avløpsrør fra bad og kjøkken er ført under hytte og er ikke videre tilkoblet. Vannet var avskrudd på befaringsdag så kontroll av eventuelle lekkasjer er ikke utført.
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn. Gråvann bør føres ut av hytta. Skal det legges inn fast vann må utslippstillatelse på plass.

Vannledninger - Oppsummering:
Vannet var avstengt på befaringsdag så kontroll av vannledninger er noe begrenset. Vannledninger er tilkoblet en anordning som tidligere eier har fikset. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Elektrisk - Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon - Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert ventiler på alle oppholdsrom. Det bør etableres friskluftsventiler på rom som mangler dette.

Øvrig: Bad - Oppsummering:
Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader. Det

gjøres likevel oppmerksom på det er registrert misfarging på tregulvet, og det er målt forhøyede fuktverdier. Fuktverdier som er målt er de samme som i krypkjeller så om dette skyldes fukt på bad eller forhold registrert i krypkjeller er ukjent. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke holder dagens krav til våtrom. Det må monteres tett dusjkabinett om rommet fortsatt skal brukes til dusjing. Utover dette anbefales jevnlig tilsyn som forebyggende tiltak

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt): Kjøkken - Oppsummering av avtrekk: Det er ikke etablert en definert stekesone på befaringsdag. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ved mye matlaging innendørs. Dette for å ivareta standardens krav til luftutskifting

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
Oppstillingsplass på angitt plass. Se tinglyst

erklæring vedr. adkomst og parkering.

Diverse
Byggeår er ikke dokumentert. Et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

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

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

Energi Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler

Økonomi Kommunale avgifter

Kr 3 849

Kommunale avgifter år
2022

Info kommunale avgifter
Branntilsyn/feiing hvert 4.år: 416,-
Eiendomsskatt: 1.495,-
Renovasjon via Remidt: 1.938,-

Totalt: Ca. 3.849,- pr. år.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær
Kr 268 780

Formuesverdi sekundær år
2020

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.

Velforening
Selger er ikke kjent med noen velforening i området.

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 322, bruksnummer 42 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Grunndata:

1975/5315-1/61 Registrering av grunn
28.11.1975
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:5055
Gnr:322 Bnr:20

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 5055-322/20
Rettigheter i eiendomsrett

1976/1456-3/61 Best. om adkomstrett
30.03.1976
rettighetshaver:Knr:5055 Gnr:322 Bnr:42
samt parkeringsplass.
Rettigheter på 5055-322/20
Rettigheter i eiendomsrett

2013/603945-1/200 Best. om adkomstrett
17.07.2013
rettighetshaver:Knr:5055 Gnr:322 Bnr:42
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for

eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det er tinglyst adkomstrett på eiendommen, erklæringen følger som vedlegg til salgsoppgaven. Eiendom gnr. 122 bnr. 20 gir hermed eiendom gnr. 122 bnr. 42 adgang til kjøring på anlagt vei over sin eiendom, samt rett til bilparkering på angitt sted. Ansvar for vedlikehold av veien ligger på hytteeier (bnr. 42).

Vann: Det er ikke innlagt/tilkoblet vann. Selger opplyser at vann ikke er tilkoblet og slange som

ligger er noe tidligere eier har lagt opp.

Avløp: Eiendommen har ikke avløp eller utslippstillatelse. Det er en frittstående utedo på tomten.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i LNF-område i henhold til kommunedelplanen.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne eiendommen.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

næringsvirksomhet.
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.
I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger.
Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
18 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 750 000))

34 892 (Omkostninger totalt)

784 892 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 34 892

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
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fastpris kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.000,-, markedsføringspakke 13.900,-, oppgjørshonorar kr 4.375,-, visninger kr 2.000,- og registersøk kr. 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på dekning av utlegg, markedsføring og tilrettelegging. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler
Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5
7200 KYRKSÆTERØRA

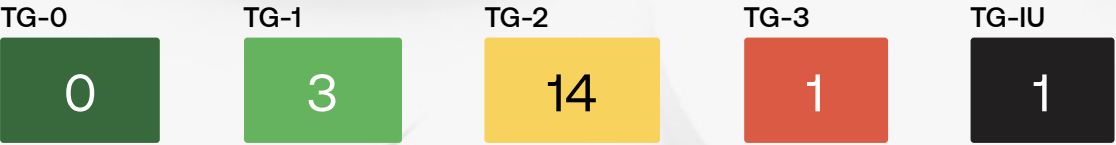
Salgsoppgavedato
30.06.2023

Solbakkvegen 29 6686 VALSØYBOTN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1978
Areal (BRA): 46 m²

Samlet vurdering



GNR: 322 BNR: 42

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Solbakkvegen 29
6686 Valsøybotn

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. 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.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6116>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er målt et retningsavvik på ca. 40 mm. Skjevheter kan ses i sammenheng med observasjoner gjort under punkt - Grunnmur/fundament. Ingen umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn anbefales, fordi dette er avhengig av personlig preferanse og bruk.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke registrert tegn til svikt av konstruksjonsmessig betydning. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert skjevheter i søyler/fundamentering som gir noe skjevheter i ovenpå liggende konstruksjon. Det anbefales å følge utviklingen over tid. Er dette et pågående problem så må det påregnes tiltak.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdag. Det gjøres likevel oppmerksom på at krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fuktmåling. Det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det må påregnes overflatebehandling/vedlikehold. Stedvise utskiftninger kan med fordel påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vinduer har oppnådd forventet slitasje alder tatt i betraktning. Vedlikehold/stedvise utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Boligens fasader fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er manglende lufting bak kledning på grunn av musesperre med treklosser. Det er ikke registrert tegn til skade på grunn av dette, men det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fremstår uten synlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i aldringsslitasje. En fremtidig oppgradering av takrenner og nedløp kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn for å stadfeste om dette er et pågående problem. For ytterligere informasjon se punkt - Grunnmur/fundament.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. En fremtidig oppgradering er påregnelig. I denne sammenheng anbefales det å etablere bedre lufting av konstruksjonen som sikre god utflutning i overgang tak/vegg.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende stige for feier. Det anbefales å kontakte brann/feiervesen for ytterligere informasjon om krav i forbindelse med adkomst for feier.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fra bad og kjøkken er ført under hytte og er ikke videre tilkoblet. Vannet var avskrudd på befaringsdag så kontroll av eventuelle lekkasjer er ikke utført. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn. Gråvann bør føres ut av hytta. Skal det legges inn fast vann må utslippstillatelse på plass.

Vannledninger

Oppsummering

Vannet var avstengt på befaringsdag så kontroll av vannledninger er noe begrenset. Vannledninger er tilkoblet en anordning som tidligere eier har fikset. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert ventiler på alle oppholdsrom. Det bør etableres friskluftsentiler på rom som mangler dette.

Øvrig: Bad

Oppsummering

Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på det er registrert misfarging på tregulvet, og det er målt forhøyede fuktverdier. Fuktverdier som er målt er de samme som i krypkjeller så om dette skyldes fukt på bad eller forhold registrert i krypkjeller er ukjent. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke holder dagens krav til våtrom. Det må monteres tett dusjkabinett om rommet fortsatt skal brukes til dusjing. Utover dette anbefales jevnlig tilsyn som forebyggende tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert en definert stekesone på befaringsdag. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ved mye matlaging innendørs. Dette for å ivareta standardens krav til luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2023	18.6.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Inger Marie Kvernstad	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Eilert Haugen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Dato:	18.6.2023
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	Epost:	ge@tft.no

Informasjon om boligen

Adresse:	Solbakkvegen 29, 6686 Valsøybotn					
Kommunenr:	5055	Gårdsnr:	322	Bruksnr:	42	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:
Hytte som er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	Vindfang, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.	
Totalt	46	46	0		

Kommentar til arealberegning

Utover nevnte areal er det etablert tilleggsbygninger med areal på ca:
- Anneks 10 m²
- Utedo 1 m²
- Uthus 6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det er ikke registrert tegn til svikt av konstruksjonsmessig betydning. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert skjevheter i søyler/fundamentering som gir noe skjevheter i ovenpå liggende konstruksjon. Det anbefales å følge utviklingen over tid. Er dette et pågående problem så må det påregnes tiltak.	

6.2 Kryp kjeller

TG-2

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling.	
Oppsummering av krypkjeller	
Det er ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdag. Det gjøres likevel oppmerksom på at krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fuktmåling. Det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det må påregnes overflatebehandling/vedlikehold. Stedvise utskiftninger kan med fordel påregnes.	

6.4 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vinduer har oppnådd forventet slitasje alder tatt i betraktning. Vedlikehold/stedvise utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	

6.5 YtterveggerTG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Boligens fasader fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er manglende lufting bak kledning på grunn av musesperre med treklosser. Det er ikke registrert tegn til skade på grunn av dette, men det anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)TG-1

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.7 Renner og nedløpTG-2

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Renner og nedløp fremstår uten synlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i aldringsslitasje. En fremtidig oppgradering av takrenner og nedløp kan ses i sammenheng med oppgradering av taktekking.	

6.8 TakkonstruksjonTG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert synlige skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn for å stadfeste om dette er et pågående problem. For ytterligere informasjon se punkt - Grunnmur/fundament.	

6.9 TaktekkingTG-2

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. En fremtidig oppgradering er påregnelig. I denne sammenheng anbefales det å etablere bedre lufting av konstruksjonen som sikre god utflufting i overgang tak/vegg.	

6.10 Utstyr på takTG-2

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Oppsummering av utstyr på tak	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende stige for feier. Det anbefales å kontakte brann/feiervesen for ytterligere informasjon om krav i forbindelse med adkomst for feier.	
Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at det er målt et retningsavvik på ca. 40 mm. Skjevheter kan ses i sammenheng med observasjoner gjort under punkt - Grunnmur/fundament. Ingen umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn anbefales, fordi dette er avhengig av personlig preferanse og bruk.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.12 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig. Pipeløp er på utsiden av hytten med vedovn plassert i hjørne på stue. Sotluke er tilgjengelig fra terrasse.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er etablert et enkelt hyttekjøkken som fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Det er ikke etablert en definert stekesone på befaringsdag. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ved mye matlaging innendørs. Dette for å ivareta standardens krav til luftutskifting.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Avløpsrør fra bad og kjøkken er ført under hytte og er ikke videre tilkoblet. Vannet var avskrudd på befaringsdag så kontroll av eventuelle lekkasjer er ikke utført. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn. Gråvann bør føres ut av hytta. Skal det legges inn fast vann må utslippstillatelse på plass.	

6.16 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannet var avstengt på befaringsdag så kontroll av vannledninger er noe begrenset. Vannledninger er tilkoblet en anordning som tidligere eier har fikset. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder. Jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.17 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert ventiler på alle oppholdsrom. Det bør etableres friskluftsventiler på rom som mangler dette.	

6.19 Øvrig: Bad

TG-2

Beskrivelse
Det er etablert et rom med anordning for dusjing. Det er flislagt på gulv og vegg i dusjhjørne, øvrige deler av rommet har malt glassfierstrie på vegg og tregulv. Rommet er utstyr med servantskap og dusjhjørne.

Oppsummering av øvrig
Det er ikke registrert vesentlige tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på det er registrert misfarging på tregulvet, og det er målt forhøyede fuktverdier. Fuktverdier som er målt er de samme som i krypkjeller så om dette skyldes fukt på bad eller forhold registrert i krypkjeller er ukjent. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke holder dagens krav til våtrom. Det må monteres tett dusjkabinett om rommet fortsatt skal brukes til dusjing. Utover dette anbefales jevnlig tilsyn som forebyggende tiltak.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Kystregionen

Oppdragsnr.

3022-004

Adresse

Solbakke 29

Postnr.

1406

Sted

Valsøydotn

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?

ÅrMnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei

☒ Ja

Hytte / fritid

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Eilert

Etternavn

Haugen

Selger 2 Fornavn

Inger Marie

Etternavn

Kvernstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei

☐ Ja

3.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

ikke innlagt vann

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Utett tak på snekkesbod

10.1

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Byttet måler

13.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 oppdragsinnngåelse 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

24/5-2022

Sted

Kyrksæterøra

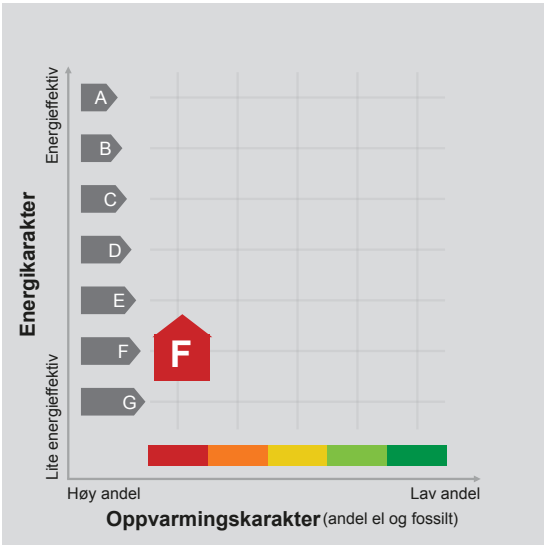
Signatur selger 1:

Inger Marie Kuernstad

Signatur selger 2:

Eilert Haugen

Adresse	Solbakkvegen 29
Postnummer	6686
Sted	VALSØYBOTN
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	322
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300329010
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	da5a61b8-46aa-4a20-a41d-7d366e758d7e
Dato	18.06.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solbakkvegen 29
Postnummer: 6686
Sted: VALSØYBOTN
Kommune: Heim
Bolignummer: H0101
Dato: 18.06.2023 23:11:10
Energimerkenummer: da5a61b8-46aa-4a20-a41d-7d366e758d7e

Kommunenummer: 5055
Gårdsnummer: 322
Bruksnummer: 42
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300329010

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

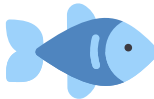
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Solbakkvegen 29

Avstand til sjø

200 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansund Kvernberget	1 t 46 min 🚗
🚋	Rodal Linje 905	12 min 🚶 1 km
🚋	Rendal Linje 905	3 min 🚗 2.1 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 2 min 🚗
Trondheim	1 t 38 min 🚗
Kristiansund	1 t 54 min 🚗
Molde	2 t 14 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗⚡	Valsøyvegen	8 min 🚗
🚗⚡	Valsøytunet, Halså	9 min 🚗

Aktiviteter

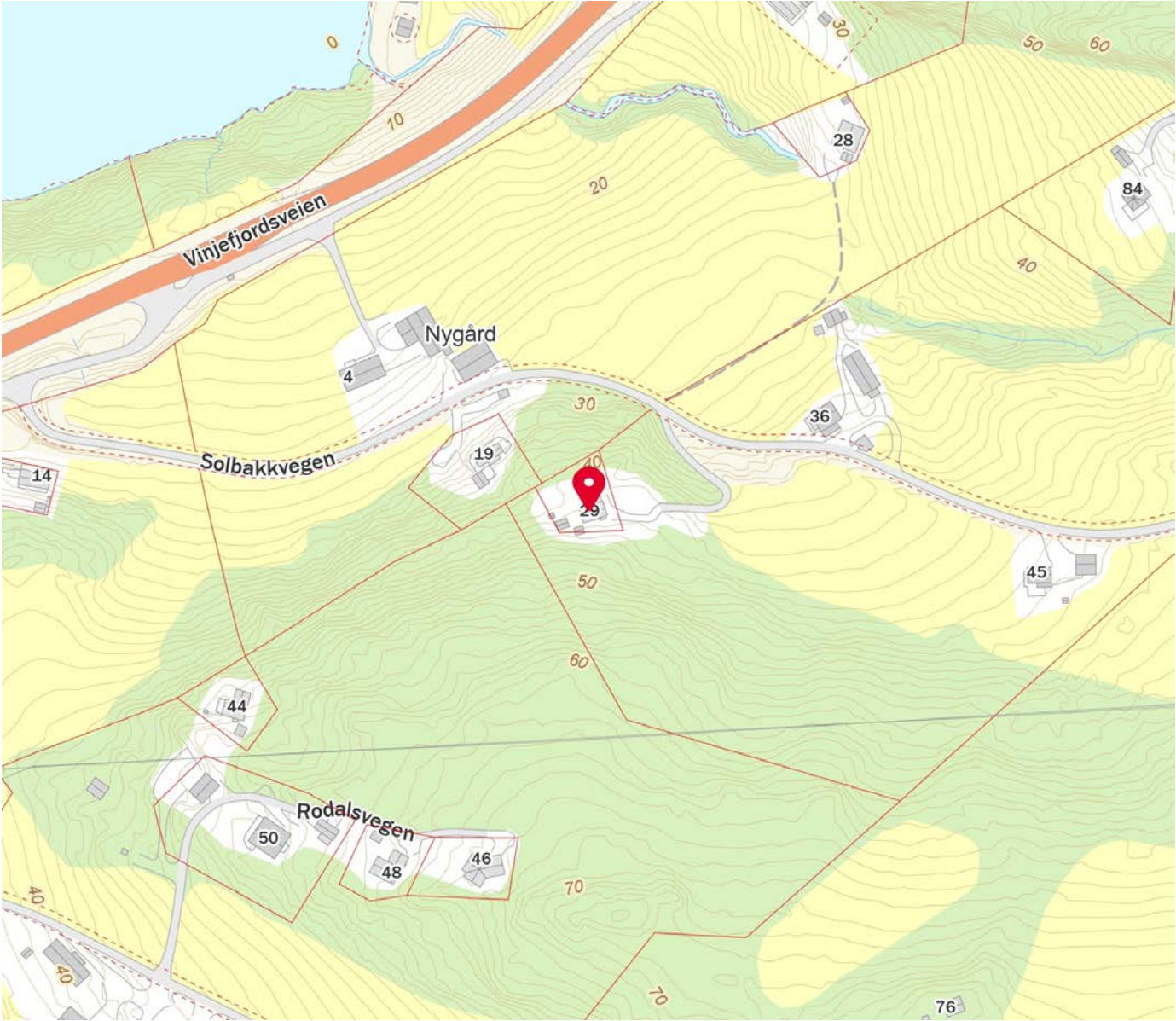
Høyt & Lavt klatrepark	9 min 🚗
Otnesbrygga	13 min 🚗

Sport

⚽ Fjærlia aktivitetsområde Ballspill	12 min 🚗 11.9 km
⚽ Gymsal - Valsøyfjord Aktivitetshall, ballspill	15 min 🚗 15.3 km

Dagligvare

Bunnpris Valsøyfjord Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 13.3 km
Coop Prix Vågland Post i butikk, PostNord	22 min 🚗 22.9 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 Kystregionen Eiendomsmegling AS 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 Kystregionen Eiendomsmegling AS 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

Rett kopi bekrefte
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

År 19 75 den 5. feb. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Trøen (Rodal) Gnr. 15 bnr. 20, for oppmåling og skylddeling av hyttetomt.

Forretningen er rekvirert av Mils Idar Rodal som er heimelshaver/~~medforretning for heimelshaveren~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: Ola Eines og Hans Hjelen

Alle vedkommende var lovlig varslet den 5. februar 1975
Ved forretningen møtte: Eieren Nils Idar Rodal.

Man ble enige om grensene som er i samsvar med kart og etterstående grensebeskrivelse. På kartet er grensene angitt med rød strek.. I grensehjørnene er satt ned steiner.

Grensene måler i meter:

Grensebeskrivelse:

Mot nordnordvest mot gnr. 15 bnr. 10+12..... 30,0 m.
Mot øst, mot gnr. 15 bnr. 20 34,0 "
Mot syd, mot gnr. 15 bnr. 20 26,0 "
Mot vest, mot gnr. 15 bnr. 20..... 21,0 "

Arealet utgjør 755 m2.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Hyttetomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 -ett- øre.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 5. februar 75

For: Kommuneingeniøren i

Knut Baardset
e.f.

Ola Eines

Hans Hjelen

Nr. 2254 a Enemærke Sammenhengende med Dato 7-66.

*Stryk det som ikke passer

NACBOK NR. 1946 186
5315 2811.75
HJØRUM
SUNFENSKRIVEREMBL

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Rolf O. W. Johansen	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 603945 Tinglyst: 17.07.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Alfheimveien 42	
Postnummer: 7026 Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr.: 19/1-62 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn			Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)			
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
	Halsa	122	20			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴						
A	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
		Halsa	122	42		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
2.7.2013	Nils Rodal
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)	
Erklæring om rettighet i fast eiendom	
Side 1 av 2	

Rett kopi bekrefte
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Ny adkomst til eiendom Bnr42

Eiendom Gnr 122 Bnr 20 gir hermed eiendom Gnr.122 Bnr.42 adgang til kjøring på anlagt vei over sin eiendom, samt rett til bilparkering på angitt plass.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

Ansvar for vedlikehold av veien ligger på hytteeier(bnr 42)

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Rodal 2.7.2013Helge Rodal

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøperett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



BL nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1989
OSLO

Skjøte

DAGBOK NR. DAGBOKNR.1

01456 30 3 76

NORMPRE
KONTROLLNUMMER
A.188

Undertegnede Nils H. Rodal 42942
Rodalen Pr. Engdalen født 9-6-1912
(Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Person nr: 35589
Rolf H. Johansen født 16-12-1930
(Datum og årstall)
Parsellen "Utsikten"
g.nr.15 br.nr. 20 av skyld mk. 0,01 i (Halsa Halsa herred)
matr.nr. til gate/vei i
for en kjøpesum stor kr. 1000,00 Ett tusen
som er avgjort på omforenet måte.
Særlige bestemmelser: Kjøpesummen er betalt.
Parsellen er beftelsesfri.
Kjøperen har rett til ganesti fram
til parsellen, samt parkeringsplass Rodal, 14/2 1976
som annvist.
Nils H. Rodal
(Ustederens underskrift)
Vi/Jeg bekrefter herved at Nils H. Rodal
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Rodalen den 14/2 1976

Halvors Rodal
Fødselsdato 6-5-1933
Adresse Engdal
Hallvard Rindal
Fødselsdato 21/10-1933
Adresse Engdal

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbeijent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, for-
liksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmeqter eller av to vitterlighetsviter.
Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Rodalen den 14/2 1976
Guise Louise Rodal.

Vi/Jeg bekrefter herved at Guise Louise Rodal
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Halvor Rodal
Fødselsdato 6-5-1933
Adresse Engdal
Hallvard Rindal
Fødselsdato 21/10-1933
Adresse Engdal

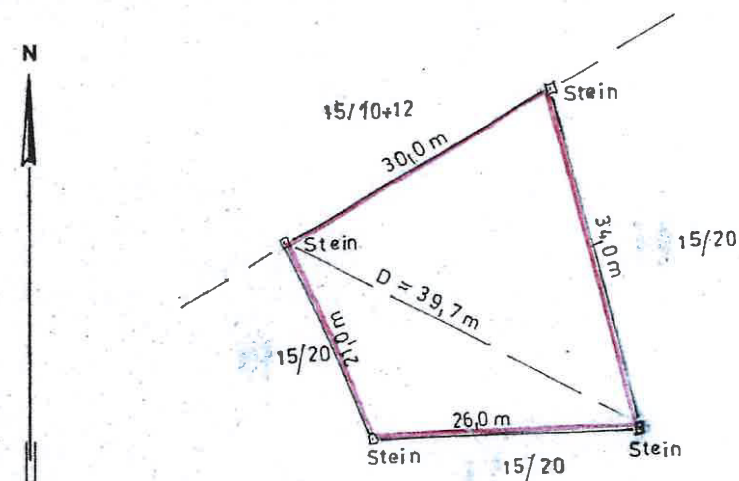
(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbeijent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, for-
liksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmeqter eller av to vitterlighetsviter.
Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

MÅLEBREV - KART

Parsell _____ av TRÖEN (Rodal) gnr. 15 bnr. 20
Bruksnavn UTSIKTEN gnr. 15 bnr. 42
Areal 755 m² Mål 1:500



AURE DEN 22.7.1975
FOR: Kommuneingeniøren i

Aure
Knut Rasmussen



Påtegninger:

Fradeling Likhådest Aure 7/75
J. Rasmussen
E. T. T. T.

Sak. nr. 2077/1975

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre Molde, 7/11 1975

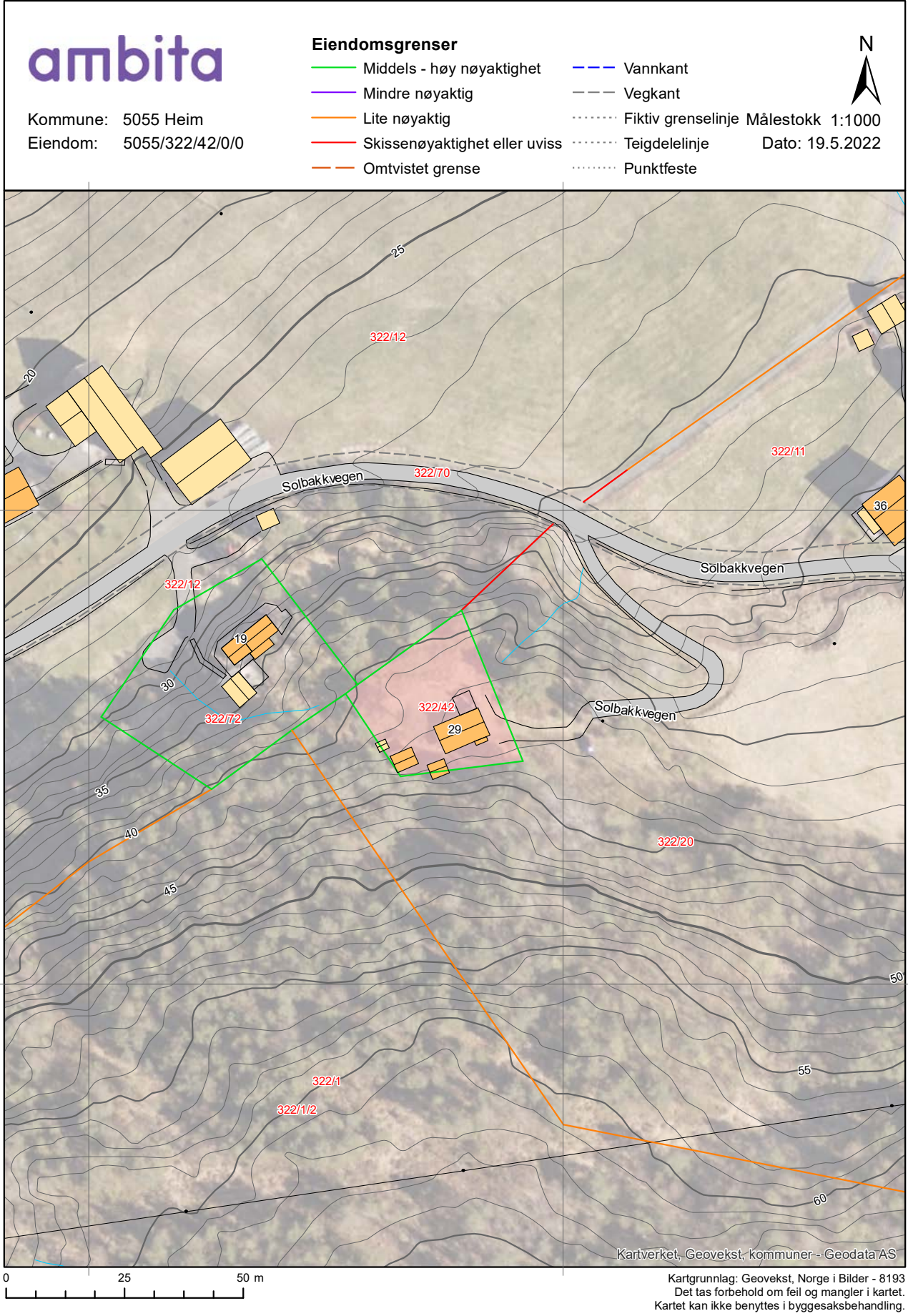
Ragnvald Hørr

Aure Bygningråd. Vedtak i sak nr. 218/75.
Den omsøkte fradeling godkjennes.

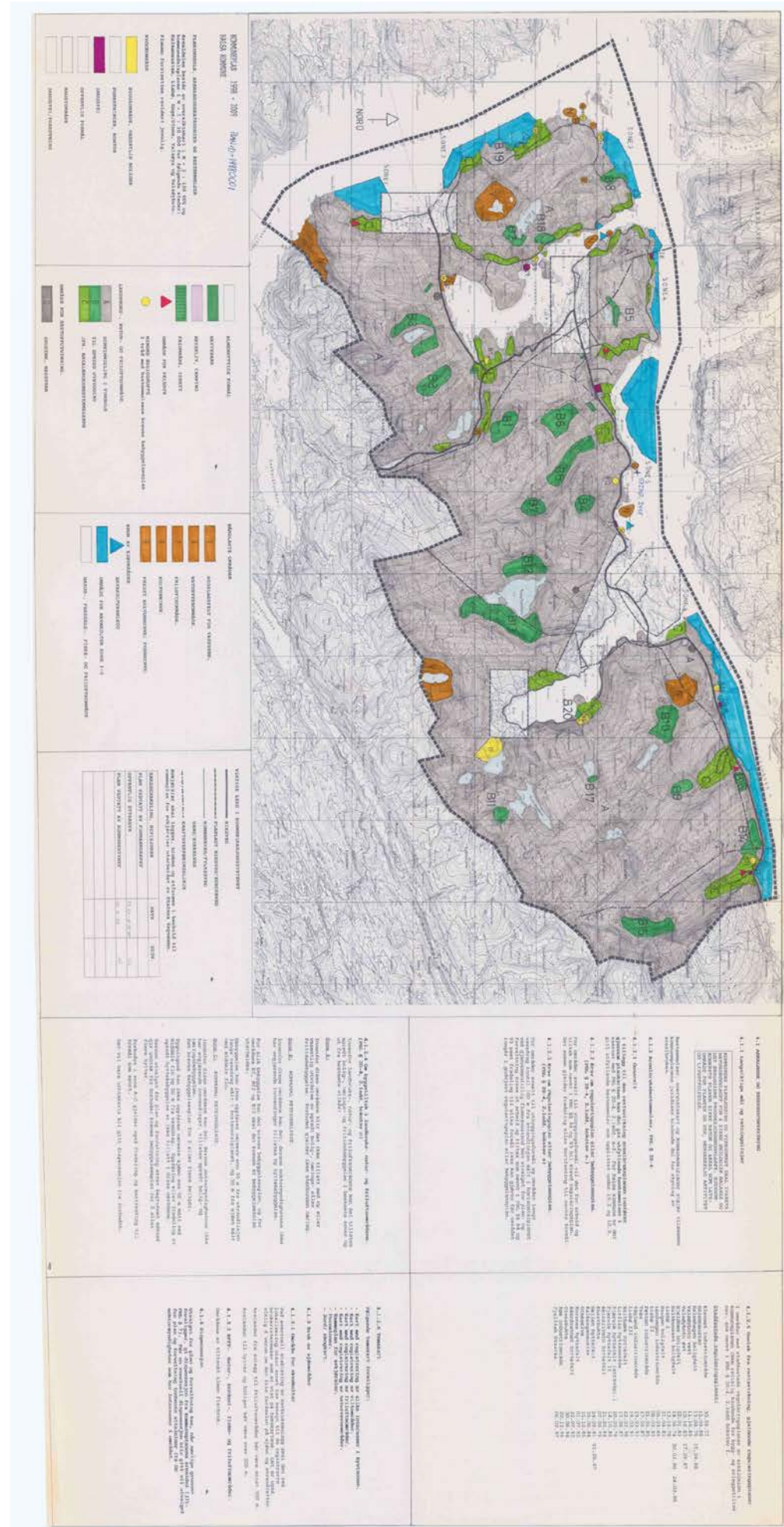
Rett avskrift, Aure, den 26.11.75

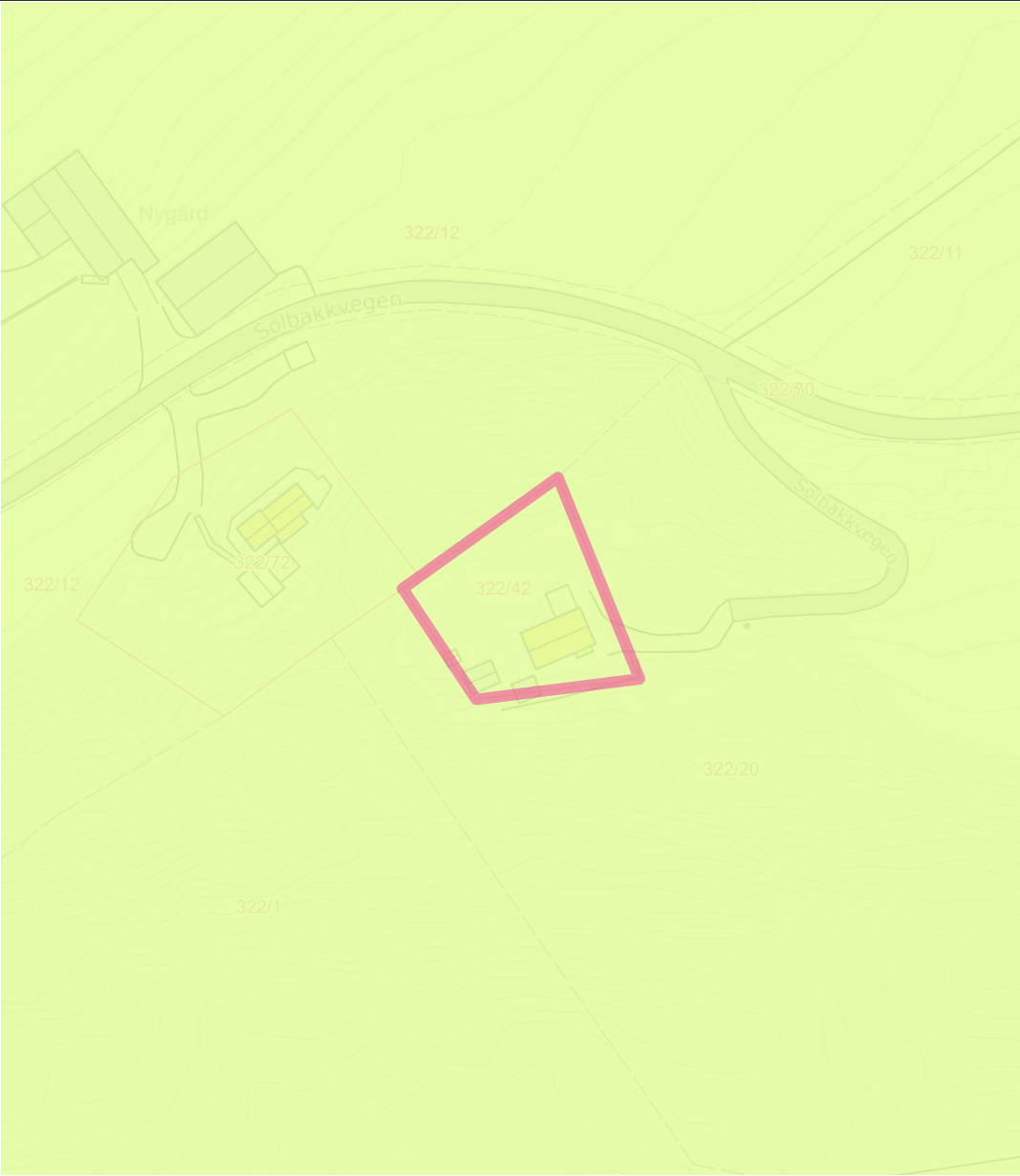
AURE BYGNINGSRÅD
E. T. T. T.
Aud Torsset
e.f.





- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 322	Bnr: 42	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Solbakkvegen 29, 6686 VALSØYBOTN				
Hj.haver/Fester:						
HEIM KOMMUNE	Dato: 23/5-2022 Sign: Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000	
						
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.						

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solbakkvegen 29
6686 VALSØYBOTN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701230002

Telefon: 934 47 636
E-post: nina.katrine.brandt@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: 30.06.2023

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