



aktiv.

Haugaveien 29, 7332 LØKKEN VERK

**Enebolig med solrik beliggenhet |
Sokkel med egen inngang og
muligheter for utleie | To bad og
 eget vaskerom | Garasje**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

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

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-

Omkostn.: Kr 63 490,-

Total ink omk.: Kr 2 553 490,-

Selger: Åshild Moe

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1988

BRA-i/BRA Total 191/219 kvm

Tomtstr.: 1232 m²

Soverom: 4

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 426, bnr. 23

Oppdragsnr.: 1702240230

Enebolig med solrik beliggenhet | Sokkel med egen inngang og muligheter for utleie

Velkommen til Haugaveien 29:

Solrikt beliggende enebolig med muligheter for utleie i sokkel. Inngangsparti både i sokkel og i 1.etg. Garasje og oppstillingsplasser på egen tomt. Utgang til stor veranda med sol til godt på kvelden. Boligen består av blant annet fire soverom, to bad og eget vaskerom.

Bolig består av:

Sokkeletasje : VF, Hall, 2 soverom, Dusj/WC, 2 bodere og garasje

1. Etasje: VF, Gang /Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad og vaskerom

Fra eiendommen er det ca. 1.5 km til Løkken sentrum. Her finner man dagligvarebutikk, sportsbutikk, treningscenter, bank/forsikring, skole (Monterssori), kro/restaurant m.m.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	71
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² VF, Hall, 2 soverom, Dusj/WC, 2 bodere og omkleddingsrom.

BRA-e: 28 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 113 m² VF, Gang /Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad og vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1232 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt, hellende tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 1,5 km sør for Løkken sentrum, på motsatt side av Løkkenveien ifht. Laushuslia. Godt trukket bort fra Løkkenveien. Det er gangavstand til sentrum. I Løkken sentrum er det nyere butikkcenter, sportsbutikk, bank/forsikring, restaurant m.m. Det er montessori skole på Løkken samt felles skole i Meldal. Nyere barnehage på Vemyrstoppen som åpnet for få år siden. Kuntstgressbane like ved

sentrum med godt fotballmiljø. Ellers ballbinge på Bjørnli. Løkken ligger ca. 20 min. kjøring fra Orkanger og ca. 60 min. fra Trondheim. Ca 8 km kjøring til Meldal. Det er videregående skole (Meldal Yrkesskole) kort gange fra eiendommen. Løkken er et tettsted i Meldal kommune med ca. 1300 innbyggere. Det ble drevet gruvedrift på Løkken i mange år. Jernbanestrekningen Thamshavnbanen har endeholdeplass på Løkken Verk. Den ble bygget for å frakte kopperkis fra Løkken Verk til Orkdalsfjorden, men er nå en museumsjernbane og frakter turister. Løkken er det største tettstedet i kommunen. I Meldal kommune bor det ca. 4000 innbyggere, de fleste fordelt på Løkken, Meldal, Storås og Å. Det ble laget felles skole for kommunen for få år siden, og det er i tillegg egen Montessori skole på Løkken.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1988 med kjeller av mur/betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er valmtak med takstein som takteking. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

Sokkeletasje : VF, Hall, 2 soverom, Dusj/WC, 2 boder og garasje

1. Etasje. VF, Gang /Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad og vaskerom

Standard

Sokkeletasje :

Vindfang: Epoxy på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling

Hall: Skifer på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling

Soverom 2: Teppe på gulv. Malt strie på vegger. Tak-ess plater i himling.

Dusj/WC; Gulvbelegg med opprett på gulv. Baderomsplater på vegg i dusj sone.

Baderomstapet på vegger. Tak-ess plater i himling.

Bod 1: Gulv belegg på gulv. Malt panel og malte plater på vegg. Tak-ess plater i tak.

Bod 2: Malt Betonggulv. Ubehandla murvegger. Tak-ess plater i himling.

Omkledningsrom: Vinyl fliser på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

1.etasje

Vindfang: Belegg på gulv. Brystpanel og malt tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
Gang/Trapperom : Parkett på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
Kjøkken: Parkett på gulv. Malt panel/tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
Stue: Parkett på gulv. Malt panel / tapet på vegg. Tak-ess plater i himling.
Soverom 1: Teppe på gulv. Malt brystpanel/tapet på vegger. Tak-essplater i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.
Bad: Gulvbelegg på gulv. Baderoms tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
Vaskerom: Belegg på gulv og bak vasker. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

Konklusjon takstmann:

Bolig har hatt godt vedlikehold.

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

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av bolig

2.1 Yttervegger

TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

3.1 Vinduer og ytterdører

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

- Terrassedør er utett.

- Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Takrenne er på enkelte plasser reperert med tape (TG 3)

- Mosegrodd takstein er tegn på vedlikeholdsnivået er noe mangelfullt

- Takstein er nådd over halvparten av normal bygningstid

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.

- Behov for tiltak og overflatevedlikehold.

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

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

7.1.1 Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling

- Ikke våtromsoverflate på vegger

- Malte plater på vegger.

7.1.2 Vaskerom 1. etasje Overflate gulv

- Normal levetid på belegg er 25 år

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

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

7.1.3 Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

- Baderomstapet på vegg med oppsprikking i hjørner
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

- Belegg har oppnådd normal levetid

7.3.1 Dusj/wc sokkeletasje Overflate vegger og himling

- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone
- Det er registrert baderomsplate sveller i nedre kant.
- Baderomstapet sprekker i skjøter

7.3.2 Dusj/wc sokkeletasje Overflate gulv

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har oppnådd normal levetid

8.1 Kjøkken Kjøkken

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje

9.1.3 Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon

- Drenering er nådd over halvparten av normal bygningstid

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.
- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.

- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert

10.2 Varmtvannsbereder

- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

10.5 Ventilasjon

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Forhold som har fått TG3:

7.3.3 Dusj/wc sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Må vurderes sammen med pkt. 7.3.1 og pkt. 7.3.2
- Baderomstapet sprekker i skjøter.
- Baderomsplate sveller i nerkant
- Belegg som tettesjikt på gulv og tapet som tettesjikt på vegger har utettheter og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan regnes med rehabilitering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 374

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er beregnet årsprognose for vann, avløp og feiing. Fire terminer. Beløp kan avvike.

I tillegg betales det kr 4356,- i renovasjon til Remidt. Fire terminer. Beløp kan avvike.

Formuesverdi primær

Kr 513 229

Formuesverdi sekundær

Kr 1 950 270

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 426, bruksnummer 23 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/426/23:

03.09.2024 - Dokumentnr: 1899089 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

04.09.1986 - Dokumentnr: 5942 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:426 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 185158 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1636 Gnr:26 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1576770 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5023 Gnr:26 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 14.07.871.etg som

Byggegodkjente tegninger er datert 17.06.86 og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Byggegodkjente tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av sov i 1.etg er markert som disponibelt rom i byggetegninger. Det er søknadspliktig å endre fra s-rom til p-rom. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger. Privat vei. Vedlikehold/brøyting av vei må det påregnes kostnader til.

Regulerings og arealplaner

Regulert til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

62 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

63 490 Omkostninger totalt
78 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
81 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 490 Totalpris. inkl. omkostninger
2 568 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 571 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 490

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket markedsføring og direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

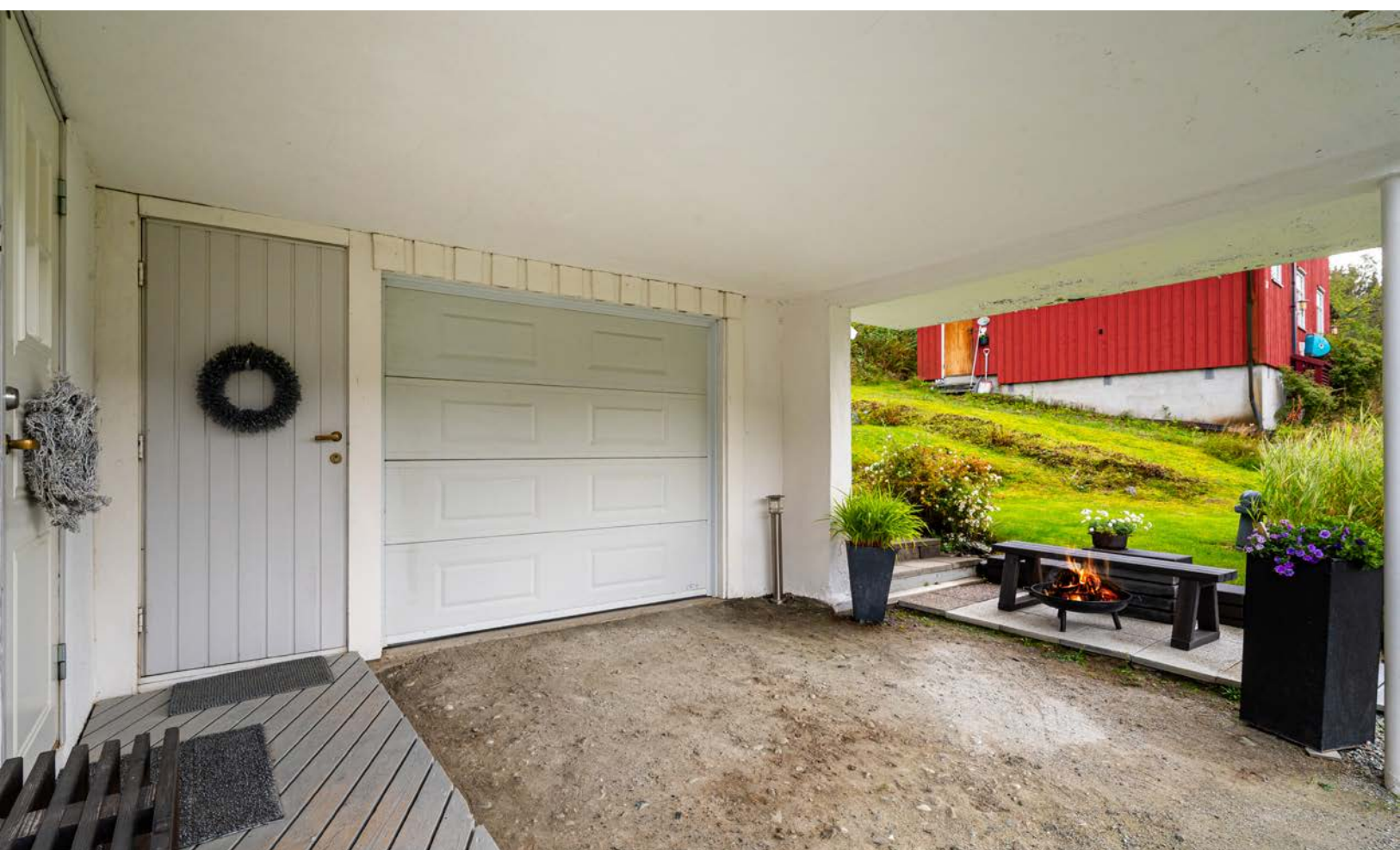
Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

19.09.2024

























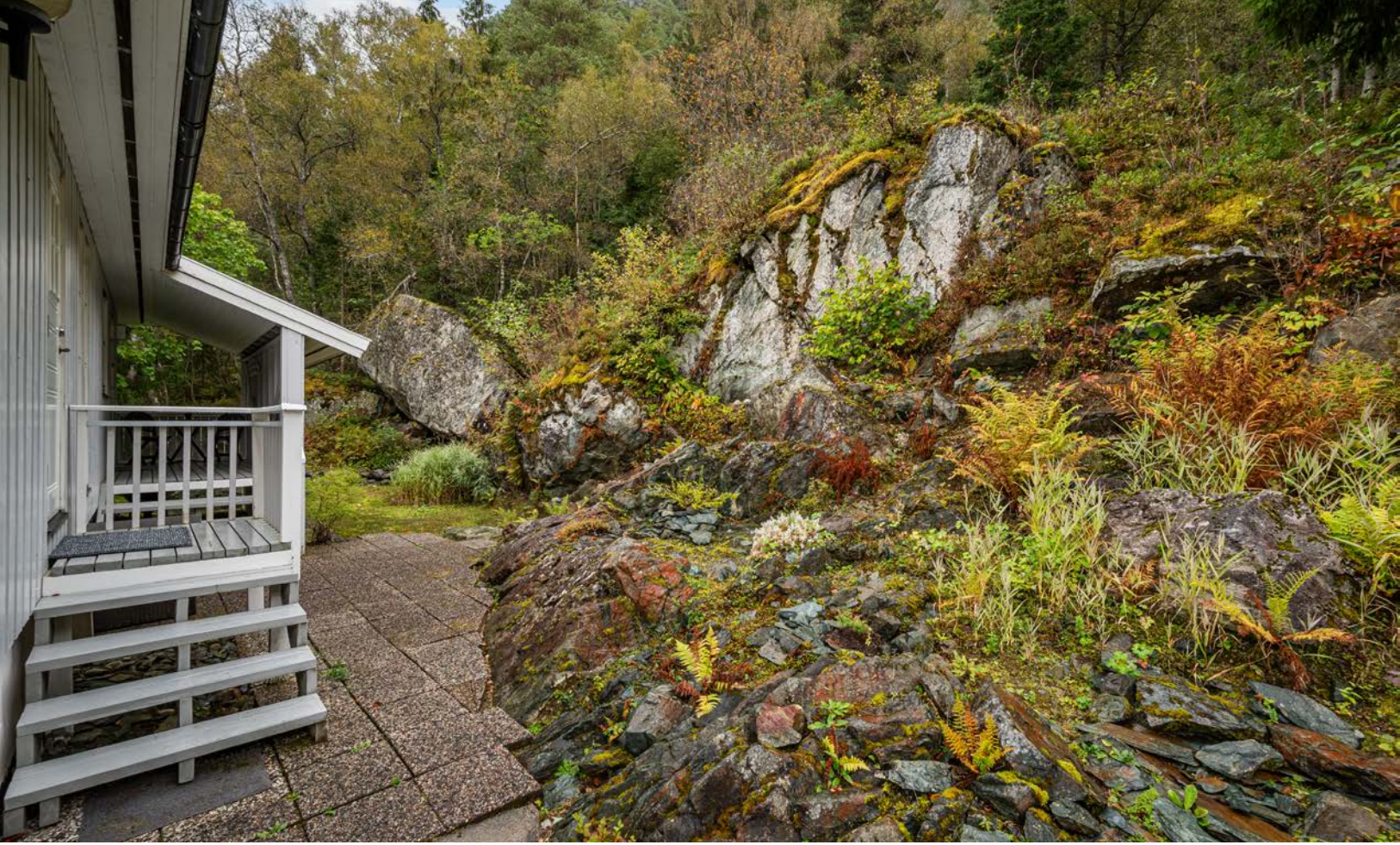














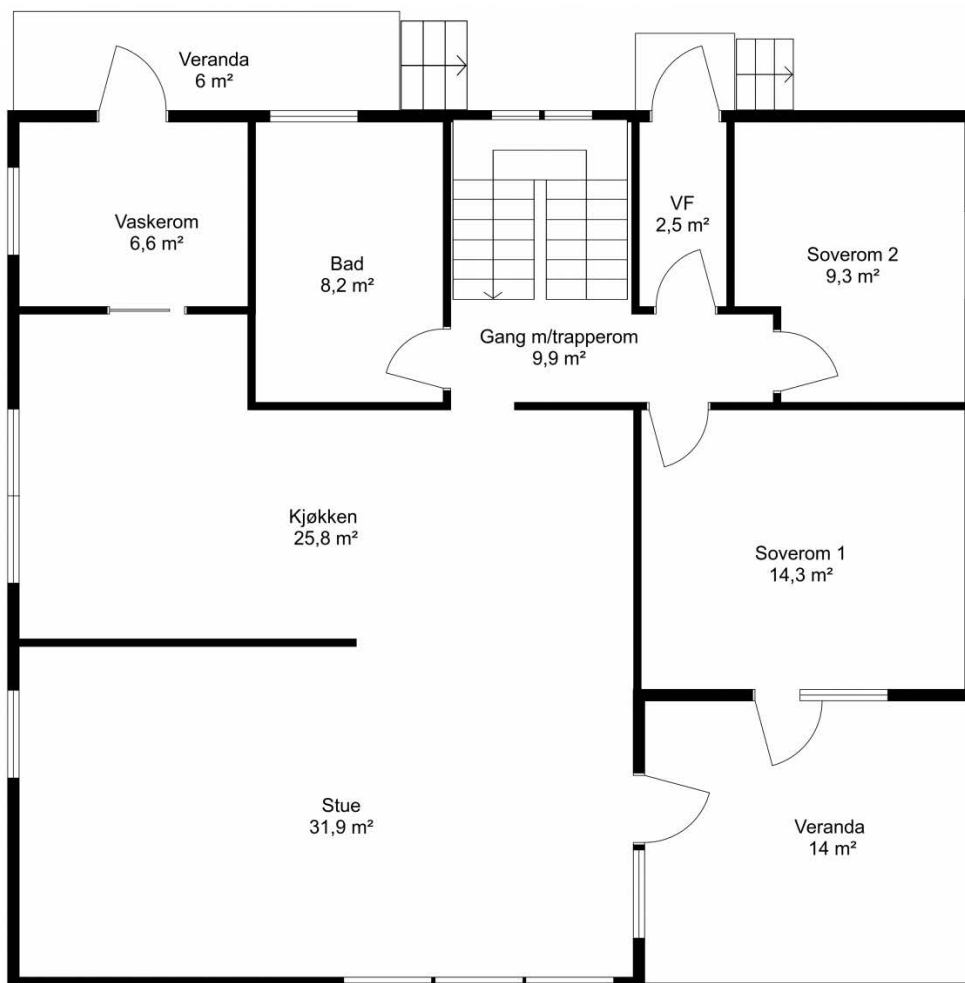








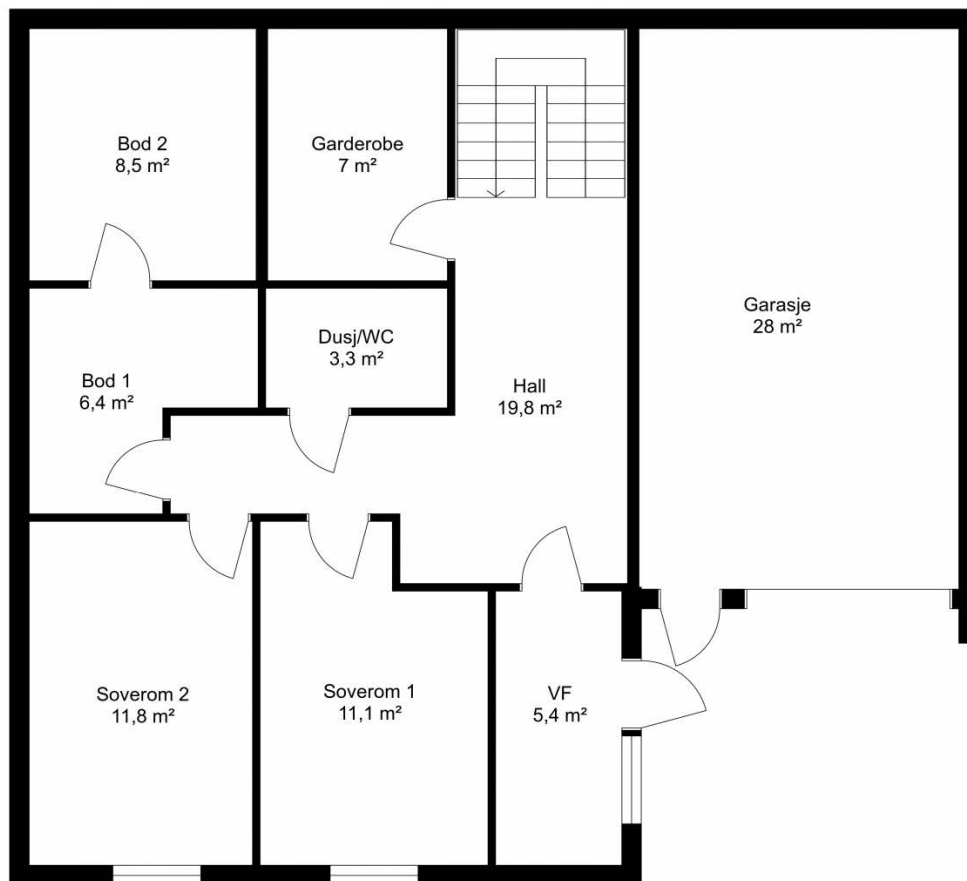
Haugaveien 29 1. Etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

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

Haugaveien 29 Sokkeletasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240230	
Selger 1 navn	
Åshild Moe	
Gateadresse	
Haugaveien 29	
Poststed	Postnr
LØKKEN VERK	7332
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ashild Moe
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If skadeforsikring
Polise/avtalenr.	0685483

Document reference: 1702240230

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet kraner
Arbeid utført av	Mjøen rørleggerfirma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	Litt fukt høyre hjørne garage, pga. tett nedløp fra tak, da jeg ikke kommer meg opp i stige å få ordnet.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Høyre hjørne garage, litt fukt av og til.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ordnet alt det elektriske for godkjenning etter tilsyn av tensio. Alt godkjent vår 2023.
Arbeid utført av	Elektriker Arild Ristesund

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Tensio i april 2023. Elektriker ordnet mangler og alt er godkjent vår 2023.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Meg selv og bekjent som er taktekker.

Arbeid utført av

Tak, fikk lagt på blekk rundt pipe da keg flyttet inn ,dråpelekarsje.Vært ingen lekarsje etter det i 2002.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kan leie ut i sokkel,men må ordne nytt kjøkken isåfall.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1702240230

Tilleggs kommentar

2 punkterte rute øverst på verandadør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Moe	db0449ed56b3b54878a38b 1670f0a3990c822be2	03.09.2024 13:00:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240230

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

Enebolig Haugaveien 29
Haugaveien 29
7332 Løkken Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 19/09/2024

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:426, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Åshild Moe
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 232 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.09.24
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er delvis møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Åshild Moe
Tilstede under befaringen:	Åshild Moe
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1988 med kjeller av mur/betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er valmtak med takstein som taktekkning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:

- Røykvarsler er montert i 1.etasje.
- Brannslukningsapparat plassert i bod

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Sokkeletasje :

- Vindfang: Epoxy på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling
- Hall: Skifer på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Soverom 1: Teppe på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling
- Soverom 2: Teppe på gulv. Malt strie på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Dusj/WC: Gulvbelegg med opprett på gulv. Baderomsplater på vegg i dusj sone.
- Baderomstapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Bod 1: Gulv belegg på gulv. Malt panel og malte plater på vegg. Tak-ess plater i tak.
- Bod 2: Malt Betonggulv. Ubehandla murvegger. Tak-ess plater i himling.
- Omkledningsrom: Vinyl fliser på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

1.etasje

- Vindfang: Belegg på gulv. Brystpanel og malt tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Gang/Trapperom : Parkett på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Kjøkken: Parkett på gulv. Malt panel/tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Stue: Parkett på gulv. Malt panel / tapet på vegg. Tak-ess plater i himling.
- Soverom 1: Teppe på gulv. Malt brystpanel/tapet på vegger. Tak-essplater i himling.
- Soverom 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Bad: Gulvbelegg på gulv. Baderoms tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Vaskerom: Belegg på gulv og bak vasker. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVIK

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Stue/kjøkken har parkett med stor bruksslitasje

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sokkeletasje	78	28			61	45
1. Etasje	113			20	113	
SUM BYGNING	191	28		20	174	45
SUM BRA	219					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkeletasje : VF, Hall, 2 soverom, Dusj/WC, 2 bodere og omkleddingsrom.

1. Etasje: VF, Gang /Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad og vaskerom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

- Areal er beregnet i tegneprogram

GARASJE / UTHUS:

Garasje har port med motor og egen inngangsdør. Upusset betong murstein i vegger og betong gulv

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

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

19/09/2024



Sveinung Gjønnes

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av bolig
- Boligeier opplyser om at det ikke er problemer med vannsamling.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Aller vinduer er fra byggeåret

Merknader: - Det er byttet ytterdør og dør til VF 1- etasje

- Terrassedør er utett.

- Fast karm og lukkevinduer med 2-lags isolerglass.

- Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm

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

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte takstoler

- Merknader:** - Taktekkingen er av betongtakstein.
 - Skorstein over tak er kledd med beslag.
 - Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.
 - Ingen vesentlige avvik av konstruksjonen på befaringsdagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra 1988
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takstein på tak.

- Merknader:** - Renner og beslag er av stål.
 - Takstein på tak.
 - Mosegrodd takstein er tegn på vedlikeholdsnivået er noe mangelfullt
 - Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
 - Det er ikke montert snøfangere på taket.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Prefabrikkert takstoler
- Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 1.etg.

- Merknader:** - Prefabrikkert takstoler
 - Det er isolet i undergurt takstol
 - Begrenset tilgan pga. mye lagring

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
 Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda med utgang fra stue

- Merknader:** - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
 - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
 - Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

©mstr.no

8/17

7. Våtrom**7.1 Vaskerom 1. etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

-Plater på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Malte plater på vegger.

- Det er gulvbelegg som 90 cm opp på vegg der det er montert vasker

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Sluk plassert i lett tilgjengelig

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

- Normal levetid på belegg er 25 år

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

- Det er ingen terskel mellom vaskerom og kjøkken.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran.

Merknader: - Det er ingen membran på vegger

- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på vegg mot bad

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

7.2 Bad 1. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomstapet på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Baderomstapet på vegg med oppsprikking i hjørner

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv

Merknader: - Sluk er ved badekar

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran.

Merknader: - Våtromstapet på vegger med hull etter skruer og sprekking i hjørner

- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på vegg mot vaskerom.
- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

7.3 Dusj/wc sokkeletasje
TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater(baderomstapet på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Boligeier opplyser om at dusj/wc rom ikke har vært i bruk på mange år

- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone
- Det er registrert baderomsplate sveller i nedre kant.
- På grunn av at dusj ikke har vært i bruk på mange år så måles det ikke fukt.
- Baderomstapet sprekker i skjøter

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

-Belegg på gulv.

Merknader: - Våtrom belegg med opprett.

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har oppnådd normal levetid

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran

Merknader: - Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon ikke har vært i bruk på mange år og at vegger i dusjsonen er vurdert til TG 3

- Baderomsplater/ baderomstapet på vegg og belegg på gulv fungerer som membran
- Baderomstapet sprekker i skjøter.
- Baderomsplate sveller i nerkant
- Belegg som tettesjikt på gulv og tapet som tettesjikt på vegger har utettheter og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan regnes med rehabilitering.
- Ved bruk av dusj som rommet står i dag så forutsettes det at det benyttes dusjkabinett

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger mot terreng har malt murpuss/ utforet vegger

Merknader: - Yttervegger er som forventet av en bygning fra 1988.

- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Betonggulv mot grunn

Merknader: - Gulv er som forventet av en bygning fra 1988.

- Gulvet har ingen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.
- Ingen vesentlige avvik på befaringdagen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Fuktmåling og ventilasjon

Merknader: - Kjeller har noen på forede vegger ingen oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført da yttervegger var tilgjengelig der det ikke er utført

- Det er ingen tegn på at drenering ikke virker.
- Drenering er nådd over halvparten av normal bygningstid
- En skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje og er vanskelig og kontrollere da den er nedgravd og rest-levetid er usikker.
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørpropplegg fra byggeåret

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

Merknader: - Det er viktig at kalt vannrør kondensisolerers.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1987

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom

- Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
 - Mekanisk avtrekk fra våtrom som styres med bryter på kjøkken

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.
- Det elektriske anlegget ble installert i 1988
- Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
- Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
- Kabler er tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El- anlegget har skjult utførelse

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

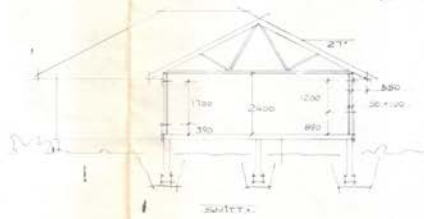
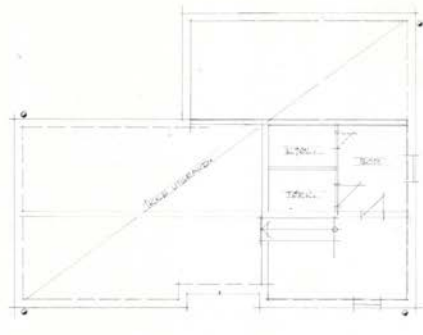
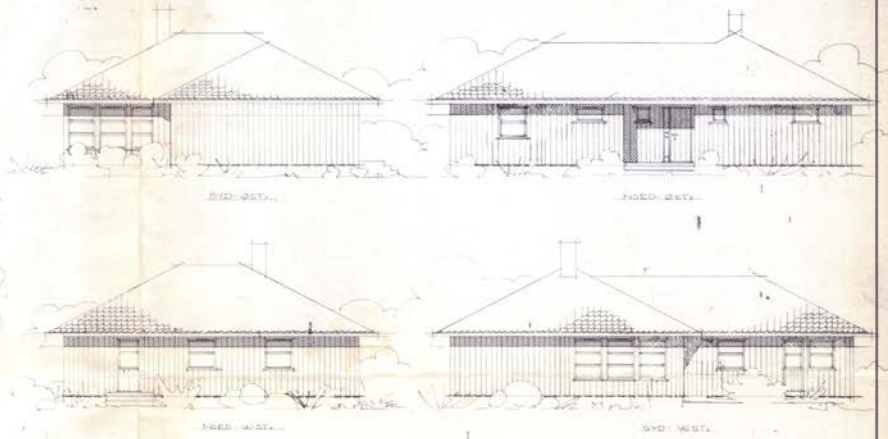
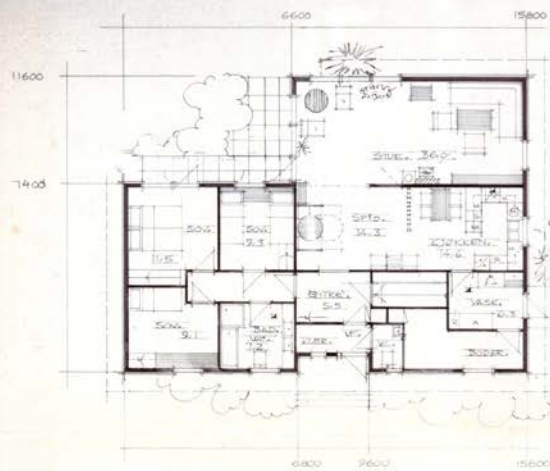
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av bolig
2.1	Yttervegger
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Terrassedør er utett. - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)
	- Takrenne er på enkelte plasser reperert med tape (TG 3) - Mosegrodd takstein er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt - Takstein er nådd over halvparten av normal bygningstid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
7.1.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Ikke våtromsoverflate på vegger - Malte plater på vegger.
7.1.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	- Normal levetid på belegget er 25 år - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
7.1.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Baderomstapet på vegg med oppsprikking i hjørner - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har oppnådd har oppnådd normal levetid
7.3.1	Dusj/wc sokkeletasje Overflate vegger og himling
	- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone - Det er registrert baderomsplate sveller i nedre kant. - Baderomstapet sprekker i skjøter
7.3.2	Dusj/wc sokkeletasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har oppnådd har oppnådd normal levetid
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredning fra byggeåret. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	- Drenering er nådd over halvparten av normal bygningstid
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	<ul style="list-style-type: none">- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none">- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none">- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.3	Dusj/wc sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none">- Må vurderes sammen med pkt. 7.3.1 og pkt. 7.3.2- Baderomstapet sprekker i skjøter.- Baderomsplate sveller i nerkant- Belegg som tettesjikt på gulv og tapet som tettesjikt på vegger har utettheter og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.- Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan regnes med rehabilitering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

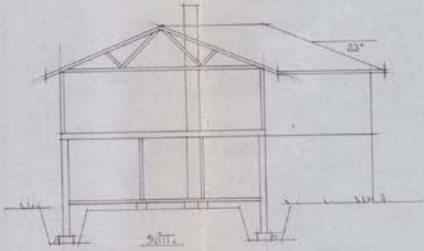
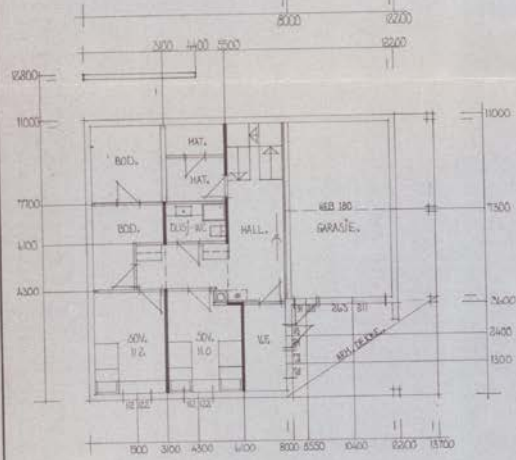
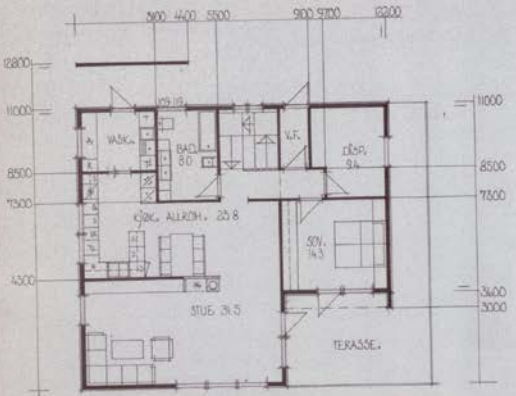


Teknisk Hovedstyre
 IMRE GODMINTA
 SAK NR. 28/86

Byggherre: E. TELLE, B. ØRGAH
 BOLLGADE 1, 7332 LOKKEN, VERK.
 Tlf.: 015 90 100 L 152
 Byggeår: 1958
 Byggekommune: HEDDAL
 Type: Enkelthuse

Byggherre	Byggherre
Byggherre	Byggherre
Byggherre	Byggherre
Byggherre	Byggherre

BYGGERE: E. TELLE, B. ØRGAH	BA 1/100.0
BOLLGADE 1, 7332 LOKKEN, VERK.	BR:
Tlf.: 015 90 100 L 152	BT: 154.7
Byggeår: 1958	BY: 195.6
Byggekommune: HEDDAL	MALESTOKK: (TRAC)
Type: Enkelthuse	BYTTAR: 1100
	TEGN: 1/100.0
	TEGNINGNR.: 1
Trønderhus 7060 KLJEBU	C 1142 + 4
(07) 83 26 60	
<small>Skick av disse tegningene, utenfor alle lover sendte til AS Trønderhus</small>	



Saknad om byggetillatelse erhöjst den 10/6-1986 p.8

- Byggnadsritningar och tekniska
 1. Utvärdering av grund och bottenförhållanden, utförd den / -89
 2. Skiss av byggnadens utseende och placering, utförd den / -89
 3. Ytterväggs och takkonstruktion, utförd den / -89
 4. Rostad av betong och stål, utförd den / -89
 5. Rostad av betong och stål, utförd den / -89
 6. Rostad av betong och stål, utförd den / -89

Medel byggkostnad den 1/10-1986
 Teknisk Hovedstyre
 GODKJENT LØS TILFØLDE
 SAK NR 125/86 F.14/86

BYGGERE: ØRNVIK OG KJELL BJØRDAN. BILGATE, 7050 LØKKEN VERK.	BA: 10.3
TELF.: (074) 96700 JØNE ÆS	BR: 10.0
BYGGERE:	MALESTØKK: 10.00
TYPE: ENEB. H. ØKKELE.	FRAC: 2.5.85
4 Trønderhus 7060 KLÆBU (07) 83 22 11	BYGGERE: FEON: ØRNVIK
<small>Skj. og tekn. tegninger, tiller ikke eller berettiger til 4/10 Trønderhus.</small>	TEGNINGSF.: ØRNVIK

Meldal kommune
Teknisk kontor
7390 Meldal

J.nr.860/87

Kjell Bjørgan
7332 Løkken Verk

I N N F L Y T N I N G S T I L L A T E L S E .

Kjell Bjørgan har meddelt at han akter å flytte inn i sitt nye våningshus på parsell av g.nr.26, b.nr.2 - Ospenget, 7332 Løkken Verk.

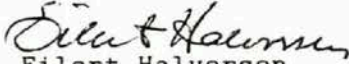
Ved en befaring fredag 10.07.87. ble det konstatert at følgende arbeid gjenstår:

1. V.F. i sokkeletg. er ikke ferdig innredet.
2. Innvendig pussarbeid i boden i sokkel/kjeller gjenstår. Ventil er enda ikke innsatt i rom i sokkel.
3. Pipe er ikke utv. behandlet. Vegg nær pipe må beslås/beskyttes med flammefast matr.
4. Taklister gjenstår i samtlige rom i kjeller. Og delvis i 1.etg.
5. Før ildsteder tilknyttes veggpipe må pipa føres over tak.
6. Rekkverk rundt veranda i 1.etg. gjenstår. Dør til veranda må holdes avlåst.
7. Utvendig pussarbeide av grunnmur gjenstår.
8. Utvendig behandling av panelbeis/maling er ikke utført.

En har ingen innvendinger imot at innflytting foretas og bygningen tas i bruk.

De gjenstående arbeider må være utført innen 01.11.87.
Pkt. 5 og 6 må imidlertid utføres snarest.

7390 Meldal, 14.07.87


Eilert Halvorsen
Kommuneing.

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240230
Vår referanse: 3573261/24823471
Bestilling: C3 2024-09-04 (7) 94

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5942	64	4.9.1986	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	426	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

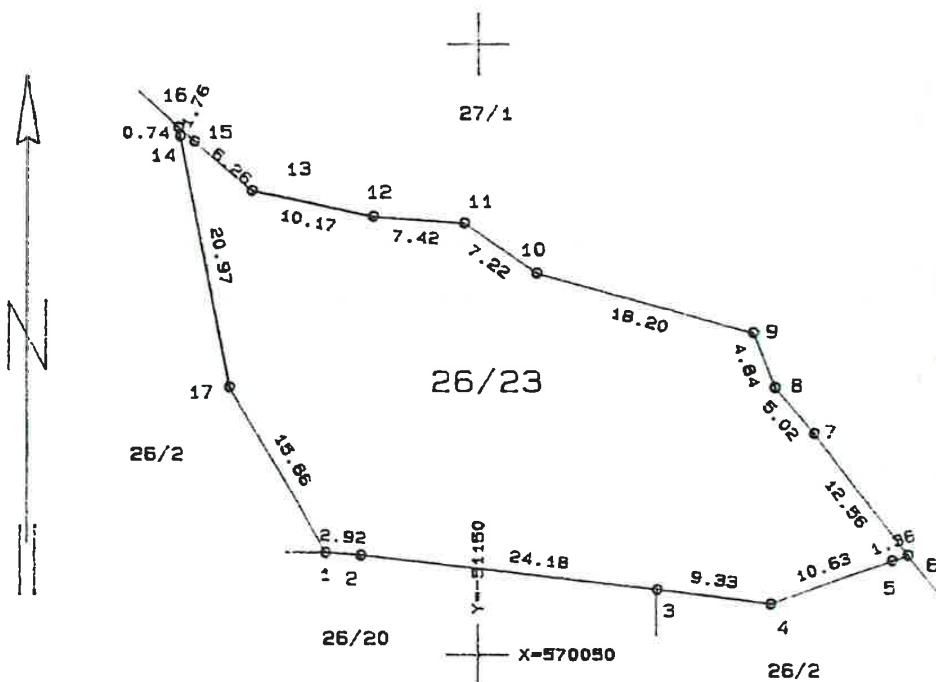
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)		MÅLEBREV		J nr 127/85								
Meldal				Målebrev nr 33/86								
Målebrev over—												
Gnr 26	Bnr 23	Festen/Seksjonsnr										
Bruksnavn eller adresse												
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—												
Dato 05/08 -1986		holdt—										
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DAGBOK NR 1986/5942/64</td> </tr> <tr> <td>05942</td> <td>04.08.86</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MELDAL</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">SØRENSEN & CO. JEMTENS</td> </tr> </table>					DAGBOK NR 1986/5942/64		05942	04.08.86	MELDAL		SØRENSEN & CO. JEMTENS	
DAGBOK NR 1986/5942/64												
05942	04.08.86											
MELDAL												
SØRENSEN & CO. JEMTENS												
Kart og delingsforretning over parsell av 26/2. Parsellen har tidligere vært registrert som feste nr. 1 av 26/2.												
Forretningen ble rekvirert av—												
Anne L. Haugen												
Bestyrer ved forretningen var—												
Arnliot Ovesen												
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)												
Meldal _____ den 19/08 -1986  Steinar Anda												
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel										
Påtegninger (Rettelser o.l.) Parsellen gis rett til nytte eksisterende veg fram til parsellen.												

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenspart av målebrev.

5874

Bnr	26	Bnr	23	Festegn	MÅLEBREVKART	
Repræsentasjonspunkt				X	570073	Y -51147
Koordinatavstet				Z	127/85	
Kartblad				Målestokk	1: 500	Målebrev nr
CF 119-1-09				Areall	1233.0 M ²	
				Målebrev nr	33/86	



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
1	UMERKET	570058.38	-51162.44	2.92	
2	GODKJ. JORDM.	570058.17	-51159.53	24.18	
3	GODKJ. JORDM.	570055.37	-51135.51	9.33	
4	GODKJ. JORDM.	570054.18	-51126.26	10.63	
5	GODKJ. JORDM.	570057.74	-51116.24	1.36	
6	BEKK/MIDT	570058.19	-51114.96	12.56	
7	BEKK/MIDT	570068.18	-51122.58	5.02	
8	BEKK/MIDT	570071.94	-51125.90	4.84	
9	BEKK/MIDT	570076.44	-51127.69	18.20	
10	BEKK/MIDT	570081.26	-51145.23	7.22	
11	BEKK/MIDT	570085.37	-51151.17	7.42	
12	BEKK/MIDT	570085.91	-51158.57	10.17	
13	BEKK/MIDT	570088.01	-51168.52	6.26	
15	BEKK/MIDT	570092.06	-51173.29	1.76	
16		570093.20	-51174.63	0.74	
14	BOLT I FJ.	570092.47	-51174.48	20.97	
17	BOLT I FJ.	570071.92	-51170.31	15.66	



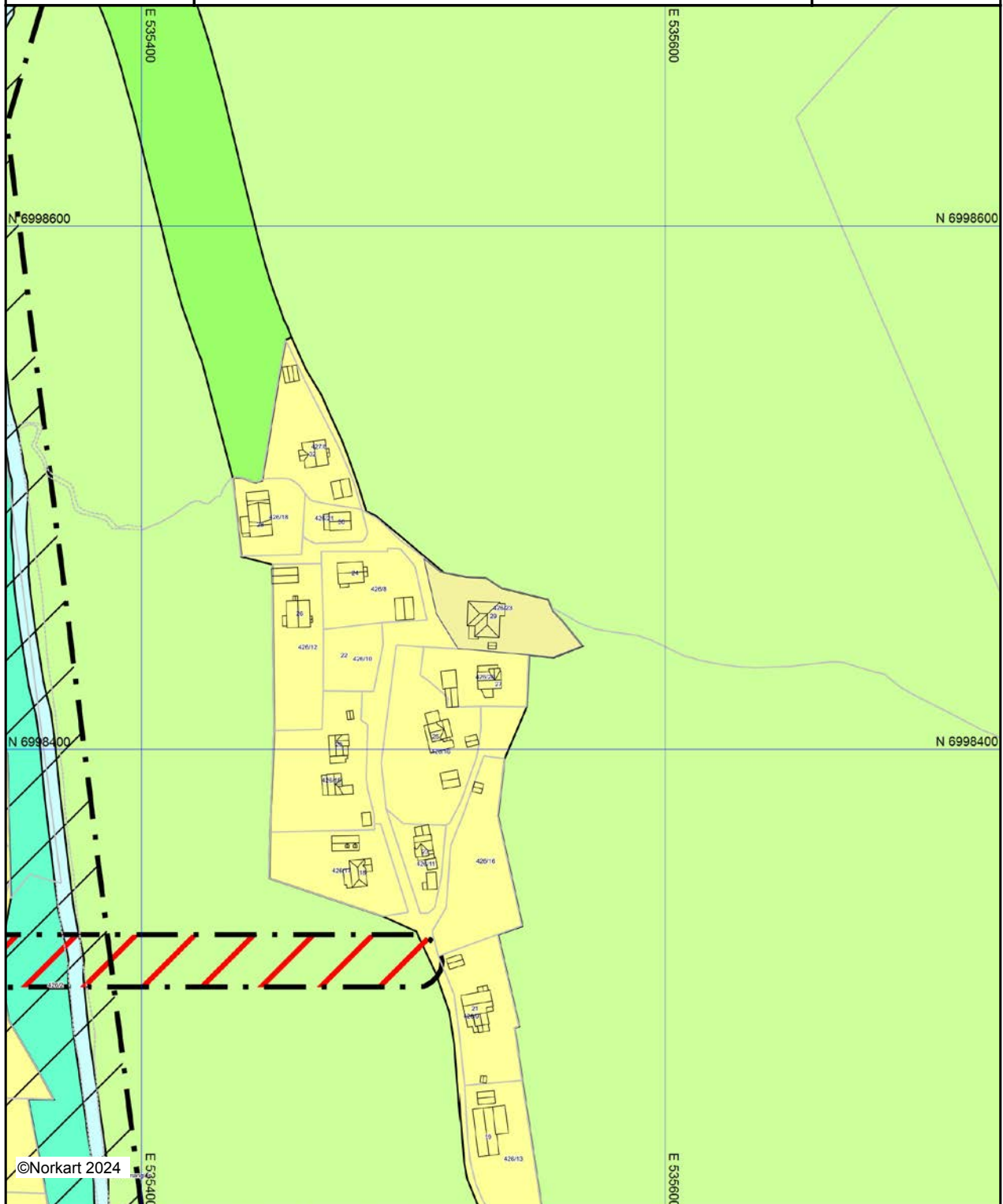
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 426/23
Adresse: Haugaveien 29
Dato: 03.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Nabolagsprofil

Haugaveien 29 - Nabolaget Løkken verk/Bjørnli - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skåveien Linje 460	6 min	0.4 km
Trondheim Værnes	1 t 23 min	
Ørland lufthavn	1 t 55 min	

Skoler

Løkken Verk Montessoriskole (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser	22 min	1.6 km
Årlivoll skole (1-10 kl.) 201 elever, 18 klasser	10 min	7.8 km
Meldal barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 327 elever, 27 klasser	12 min	9.3 km
Meldal videregående skole 300 elever	14 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

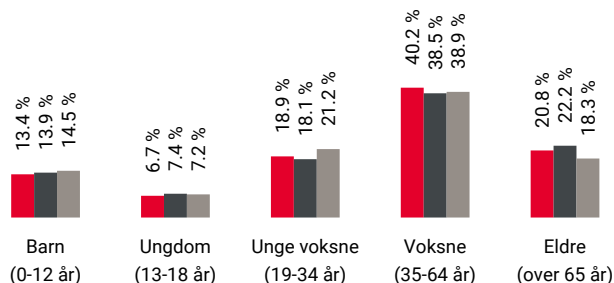
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkken verk/Bjørnli	1 365	715
Orkland kommune	18 502	9 108
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkken barnehage (1-5 år) 55 barn	16 min	1.2 km
Svorkmo barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min	7.7 km
Grefstad barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min	9.4 km

Dagligvare

Coop Extra Løkken Post i butikk, PostNord	20 min	1.5 km
Spar Meldal Søndagsåpent	10 min	8.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

Meldalshallen Aktivitetshall	15 min	1 km
Idrettsbygg Løkken Aktivitetshall	23 min	1.8 km
Løkken treningssenter	22 min	

Boligmasse

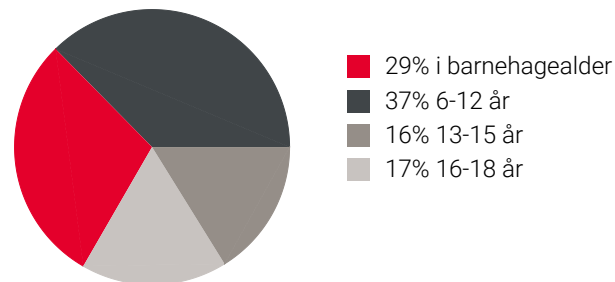


■ 85% enebolig
■ 15% annet

Varer/Tjenester

AMFI Orkanger	28 min
Apotek 1 Fannrem	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

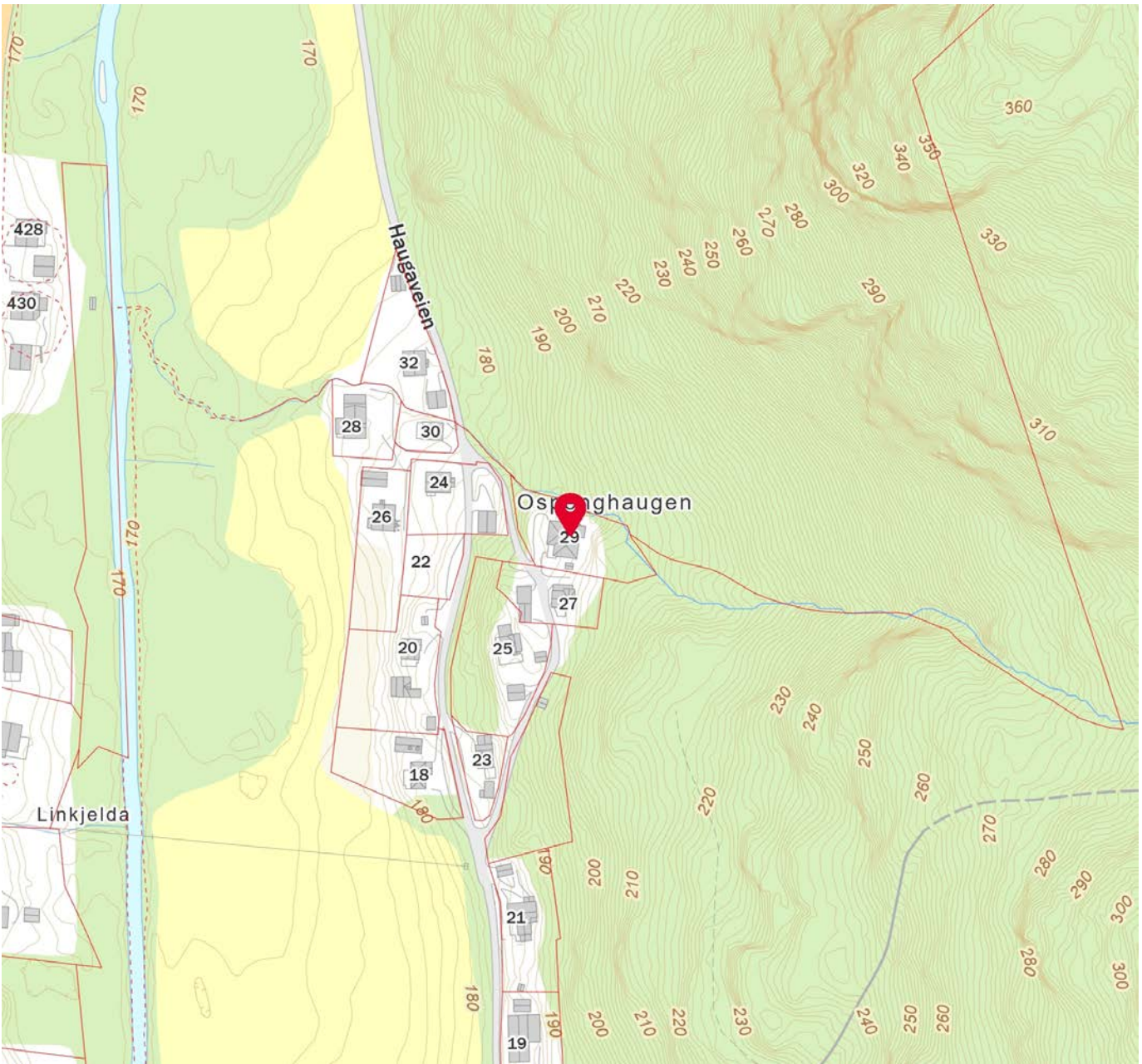
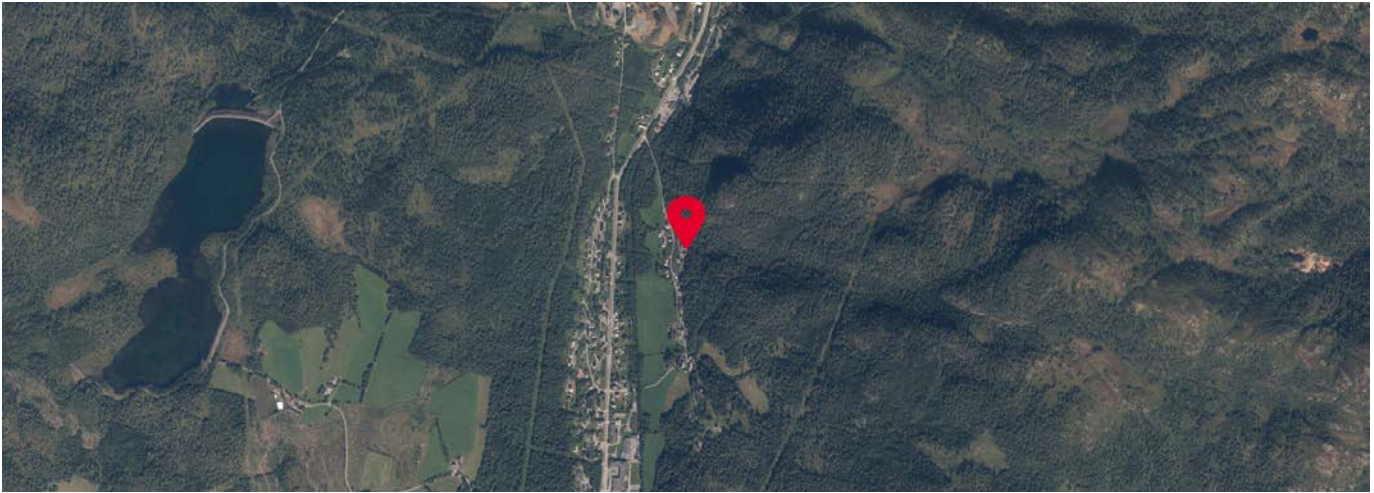



0% 43%

■ Løkken verk/Bjørnli
■ Orkland kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



Orkland kommune

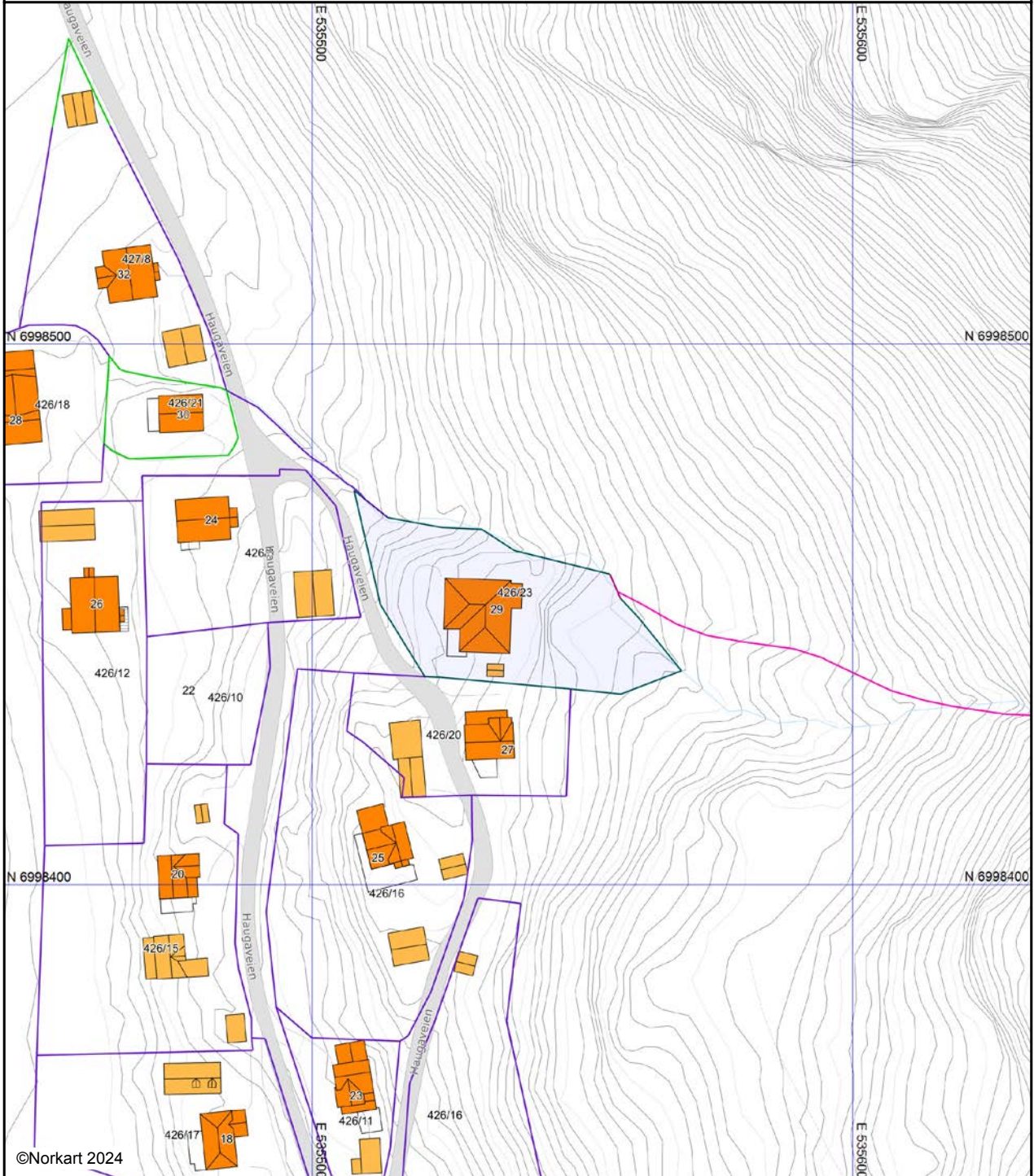
Grunnkart

Eiendom: 426/23
Adresse: Haugaveien 29
Dato: 03.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haugaveien 29
7332 LØKKEN VERK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad**Telefon:** 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre