



**LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

04

Velkommen til Brandvikveien 213

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

25

Plantegning

28

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



BRANDVIKVEIEN 213

Velkommen til Brandvikveien 213!

En enkel, men samtidig sjarmerende og veldig koselig hytte. Fra den store terrassen har man flott utsyn utover Bjugn fjorden.

Det er bilvei helt frem til hytta. Det er også innlagt strøm, men ikke vann.

Hytta inneholder følgende:

Entré, stue, kjøkken og 2 soverom.

Hytta ligger i naturskjønne omgivelser og i tillegg er det bare ca 5 min inn til Bjugn sentrum med diverse daglivarer, butikker, bensinstasjon, hagesenter osv.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Lokalmegleren & Partners!

BRANDVIKVEIEN 213

Prisantydning	570 000
Omkostninger	25 249
Totalpris	595 492
P-rom	34 m2
Bruksareal	37 m2
Soverom	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1971
Eiet tomt	1011 m2



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97 14 83 36 / aleksander.buvarp@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

J.O. Stavs veg 2 7473 Trondheim



STANDARD

Takstmanns overordnede faglige vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Kjøkken

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate, med utslagsvask.

Det er verken stekesone eller innlagt vann i hytten, derav ingen behov for komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Øvrige rom

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

















BELIGGENHET

Eiendommen ligger ca. 5 km fra Botngård sentrum. I Botngård finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Botngård skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse. Fosen Videregående skole er en moderne skole som også ligger i Botngård.

Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som også kan benyttes til kunstløp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året.

Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjugnhallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. På gressbanen utenfor kan man spille fotball i sommerhalvåret.

Det er flotte turmuligheter i området. Her kan man tre på seg turskoene ved ytterdøren og gå rett ut i naturen. Det er flotte turområder ute ved kysten. Ellers er Tønnelsfjellet, Steinvikfjellet, Ursfjellet og Kopparen populære turmål. Kun en kort kjøretur fra boligen har man preparerte skiløyper om vinteren på Tjønntua og Liij-Gjølga.

Botngård har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det kort vei til Brekstad som er kommunesenteret i Ørland kommune. Kun 13 km til Brekstad og Ørland Hovedflystasjon. Det er organisert busstransport til Brekstad. Se AtBs hjemmesider for ruteopplysninger: www.atb.no.

Kystekspresen har åtte avganger daglig til og fra Trondheim på hverdager fra Brekstad havn. Båten har trådløs internett og strømtilgang som gjør det mulig å pendle til og fra Trondheim. Se AtBs hjemmeside for mer informasjon: www.atb.no. Det er også daglige flyavganger med AirNorway fra Brekstad lufthavn til Oslo, med unntak av lørdager.



PLANTEGNING

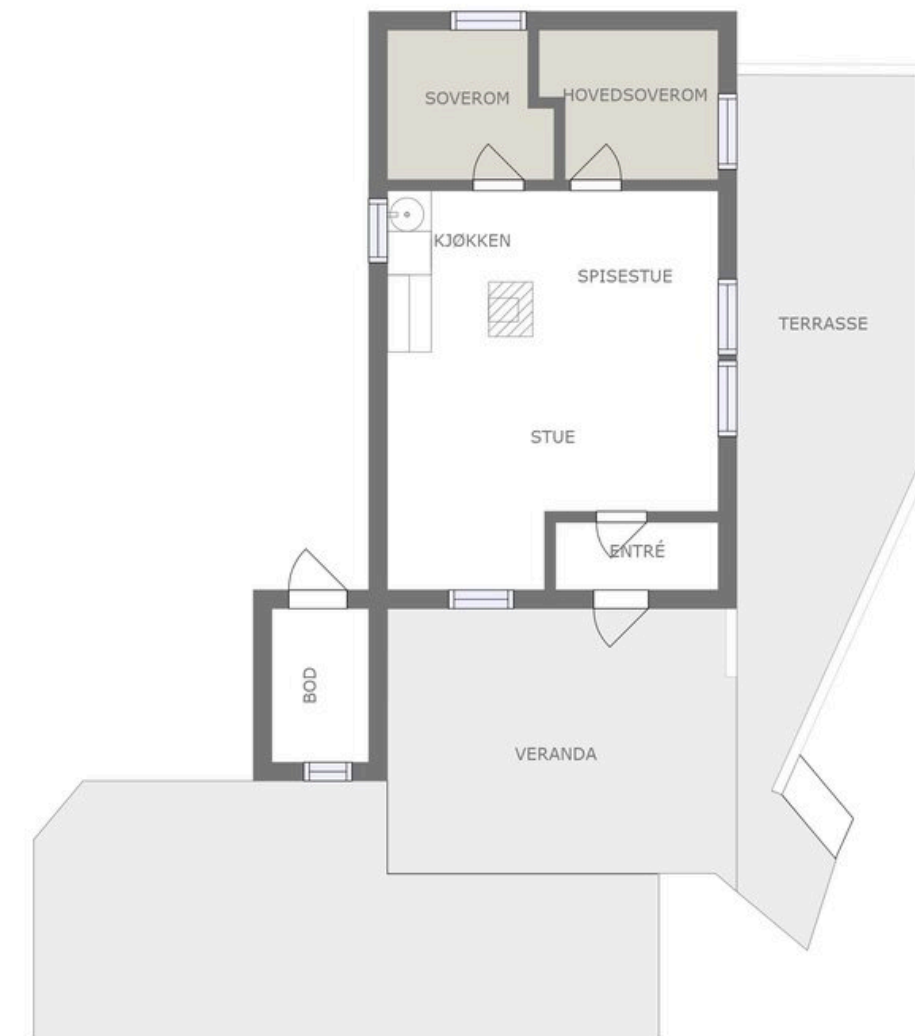
AREAL



INNHOOLD

Boligen inneholder:
1.etasje: VF, stue, kjøkken, 2stk soverom og utvendig bod.

P-ROM | 34 M²
BRA | 37 M²



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

570 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

15 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 570 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

595 492,- (Omkostninger totalt)-----
595 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, Bygg- og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste kommunale avgifter. Strøm og innbo varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Forsikring

KLP Forsikring

Polisenummer: 92759768

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Vinduer / dører: TG 0 på vinduer: Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming. Ytterdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG 2 på ytterdør, grunnet alder.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Åpent ildsted/peis. Undertegnede har ikke spesiell kompetansevedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Det er kun utført feiing den 21.02.2022, det er ikke utført tilsyn av skorstein/ildsted 21.02.2022.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Tilsyn gjort av brannvesen 22.07.22

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

Lekkasje i taket ved pipen.

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

Rædergård, Brekstad. Taket skiftes, og beregnes ferdig 20.09.22. Byggleder er Sven Arne Klausen.

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

El-tilsyn utført 27.04.22..

Boligens areal

Primærrom: 34 kvm, Bruksareal: 37 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 37 m².

Primærrom: 34 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: VF, stue, kjøkken og 2stk soverom.

S-rom: Utvendig bod.

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 1 011 kvm, Eierform: Eiet tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt, og at oppgitt areal må betraktes som en omtrentlig angivelse. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Garasje / parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på en støpte pilarer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med stående kledning og dels med liggende kledning. Saltakkonstruksjon teknet med takplater av stål. Vinduer med 2-lags glass.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om boligens byggemåte og tilstand.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming

Elektrisk, Vedovn

Energimerking

Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. (laveste klassifisering). Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking §5(3).

Kommunale avgifter

Kr. 2 006,24 pr. år

Inkluderer:

Feiing:400,-

Hytterrenovasjon container: 1481,24,-

Kommunal andel renov: 125,-

Det er 4 terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 199 588 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Området eiendommen ligger i er avsatt til LNFR-areal ihht Kommuneplanens areal. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1971/3625-2/63 Bestemmelse om gjerde
25.10.1971

1971/3037-1/63 Registrering av grunn
06.09.1971

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:5057 Gnr:11
Bnr:3

Rettigheter på 5057-11/3

Rettigheter i eiendomsrett

1971/3625-1/63 Bestemmelse om veg
25.10.1971

rettighetshaver:Knr:5057 Gnr:11 Bnr:33

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om naustplass

Med flere bestemmelser

Vei/vann/avløp

Det er privat vei over gnr.11 bnr.3 og gnr.11 bnr. 47, frem til eiendomsgrænse. Tinglyst veirett over 11/3 følger vedlagt.

Det er ikke vann og avløp i boligen.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 97 14 83 36 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er

gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger byggegodkjente tegninger av boligen i kommunens arkiver. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den

eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Brandvikveien 213, 7165, Oksvoll, Gnr. 11 bnr. 33 i Ørland kommune

Eier

Anne Marie Alstad

Oppdragsnummer

69-22-0067

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, markedsføring kr. 15 900,- oppgjør kr. 5 000,- og visninger kr. 3 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd. Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Fritidsbolig

Adresse
Brandvikveien 213
7165 Oksvoll
5057/11/33/0/0/0
Rapportdato
01.10.2022

TG 0 2

TG 1 7

TG 2 2

TG 3 0

TG IU 1

Befaring utført den 30.09.2022 av:

Raymond André Moen
Frohavet Eiendom AS
Jakobslia 10
7168 Lysøysundet
+4748360216
post@frohaveteiendom.no

Bygningssakkyndig med 16 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, verditaksering og næringstaksering.

BRANDVIKVEIEN 213 - 5057/11/33/0/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkelte takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Krav til takstmannen

Tilstandsanalysen skal utføres etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser av noe slag. Den som utfører analysen, skal opplyse om sitt forhold til alle parter som kan ha interesse av resultatene fra analysen.

Tilstandsanalysen skal utføres av en eller flere bygningsakkyndige med godkjent eller dokumentert bygningsfaglig kompetanse. Dokumentert kompetanse omfatter utdanning og relevant praksis, herunder erfaring med gjennomføring av tilstandsanalyser. Den som gjennomfører tilstandsanalyser, skal ha nødvendig kompetanse for de sjekkpunktene som omfattes av standarden.

Ved behov for ytterligere undersøkelser som ett av tilleggsdelene som El og brann vil det kunne settes andre kompetansekrav.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

2/21

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

3/21

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Sivil og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

4/21

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Gründig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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 brantekniske anlegget.

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

i Om boligen

Adresse: Brandvikveien 213 , 7165, Oksvoll

Matrikkel: 5057 /11/33/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1971

Tomt: 1 011 m²

Hjemmelshaver(e): Anne Marie Alstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på en støpte pilarer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med stående kledning og dels med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med takplater av stål. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Det er ikke vann i boligen.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Det er ikke vann og avløp i boligen.

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

i Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis skjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Noe arealavvik kan forekomme.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takshøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

1.etasje			
Primærrom 34 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 37 m ²	BTA 42 m ²
Beskrivelse primærrom VF, stue, kjøkken og 2stk soverom	Beskrivelse sekundærrom Utvendig bod		

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

i Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 **TG 2**

Vinduer / dører: TG 0 på vinduer Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming. Ytterdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG 2 på ytterdør, grunnet alder.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Åpent ildsted/peis. Undertegne har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt Feiervesen. Det er kun utført feiing den 21.02.2022, det er ikke utført tilsyn av skorstein/ildsted 21.02.2022.

0 Bygningsdeler med TG 3 **TG 3**

1 Bygningsdeler med TG IU **TG IU**

VVS: Da det ikke er innlagt vann i fritidsboligen, er ikke dette undersøkt.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenektlæring kontrollert?

Nei

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Pilarer

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament


Kommentar:

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

9/21

4 Radonsikring

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

5 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Berg

10/21

6 Yttervegger / fasader TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.



Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Levetid:

-  Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
-  Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

11/21

7 Vinduer / dører TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduernes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Nye vinduer. Det er registrert datostempler fra: 2018 og 2020

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:


TG 0 på vinduer
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Ytterdør fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG 2 på ytterdør, grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

12/21

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.


Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.


Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BRANDVIKVEEN 213 - 5057/11/33/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling , På taket

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

BRANDVIKVEEN 213 - 5057/11/33/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er nylig lagt nytt yttertak på boligen.

Inspisert fra:

På selve taket, Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Nei


Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei


Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**


Tekkingen er under 5 år. Ingen mistanke om skader eller avvik.


Levetid:

 Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

 Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

 Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

 Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonsheatter er 20-40 år.

 Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

BRANDVIKVEEN 213 - 5057/11/33/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er under 5 år. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

BRANDVIKVEEN 213 - 5057/11/33/0/0/0

12 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feirvesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:


Teglsteinspipe fra byggeåret.

Åpent ildsted/peis.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Det er kun utført feing den 21.02.2022, det er ikke utført tilsyn av skorstein/ildsted 21.02.2022.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BRANDVIKVEEN-213 - 5057/11/33/0/0/0

13 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.


Etasjeskiller er trebjelkelag.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

BRANDVIKVEEN-213 - 5057/11/33/0/0/0

14 Øvrige rom TG 1

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

15 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innlagt vann i hytten.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen stekesone i hytten.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate, med utslagsvask.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:


Det er verken stekesone eller innlagt vann i hytten, derav ingen behov for komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BRANDVIKVEEN-213 - 5057/11/33/0/0/0

16 VVS TG IU

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent: vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innlagt vann i hytten.

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk, Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innlagt vann i hytten, derav ingen varmtvannsbereder.

Totalvurdering av VVS


Kommentar:

Da det ikke er innlagt vann i fritidsboligen, er ikke dette undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

BRANDVIKVEEN-213 - 5057/11/33/0/0/0

17 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet/strøminntaket er etablert på soverom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er nylig satt inn ny strømmåler, fra 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på installering av strømmåler.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Lases sikringene ofte ut?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke etablert bereder i boligen.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det er utført el-tilsyn 27.04.2022

21/21

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	69220067		
Adresse	Brandvikveien 213				
Postnr.	7165	Sted	Oksvoll		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningssikring?	KLP forsikring	Polise/avtalenr	92759768		
Selger 1 Fornavn	Anne Marie	Etternavn	Alstad		

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
- Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja
Kommentar: Tilsyn gjort av brannvesen 22.07.22
- Kjenner du til om det er/har vært skjelheter/setningsskader, f. eks. ris/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

- Nei Ja
Kommentar: _____
- Nei Ja
Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggekre i boligen?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja
Kommentar: Lekkasje i taket ved pipen.
 - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Rædergård, Brekstad
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Taket skiftes, og beregnes ferdig 20.09.22. Byggleder er Sven Arne Klausen.
 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
 - Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja
Kommentar: El-tilsyn utført 27.04.22.
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
 - Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
 - Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Nei Ja
Kommentar: _____
 - Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

- Nei Ja Kommentar: _____
24. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Kommentar: _____
25. **Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Kommentar: _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. **Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Kommentar: _____
27. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Kommentar: _____
28. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar: _____
29. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**
 Nei Ja Kommentar: _____

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/Vilkaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/09/2022 10:46:43 (EES-versjon: 2)



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5057 - ØRLAND
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 33

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.09.2022 kl. 09:26

Produsert av: Geir Øyvind Hassel

Attestert av: Ørland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

05.09.2022 09:26

Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KROKLIA
Etableringsdato: 06.09.1971
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 11 / 33 1 011,2 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080560	ALSTAD ANNE MARIE		TRONGSETERVEIEN 165 7105 STADSBYGD	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7070899	535402		1 011,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	5057 - 11/33				
							Omnummerert fra:	5017 - 11/33				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2018				Tinglyst		03.01.2018	smatmynd_nnriap645		01.01.2018
Omnummerering												
							Omnummerert til:	5017 - 11/33				
							Omnummerert fra:	1627 - 11/33				

05.09.2022 09:26

Matrikkelbrev for 5057 - 11 / 33

Side 2 av 7

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			06.09.1971									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1627 - 77/3				0
							Mottaker	1627 - 11/33				0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			16.03.2015							1627hag		14.08.2015
Oppmålingsforretning			15/1301				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Berørt	1627 - 11/3				0
			21/2015				Berørt	1627 - 11/33				0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			26.11.2010							1627hag		26.11.2010
Annen forretningstype							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Berørt	1627 - 11/3				0
							Berørt	1627 - 11/33				0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adresstilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brandvikveien		1039		213				Grunnkrets: 0301 KOTENG/BRANDVIK Stemmekrets: 4 BJUGN Kirkesokn: 09050304 BJUGN Postnr.område: 7165 OKSVOLL Tettsted:	Nei
					EUREF89 UTM Sone 32		7070900	535402		

05.09.2022 09:26

Matrikkelbrev for 5057 - 11 / 33

Side 3 av 7

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

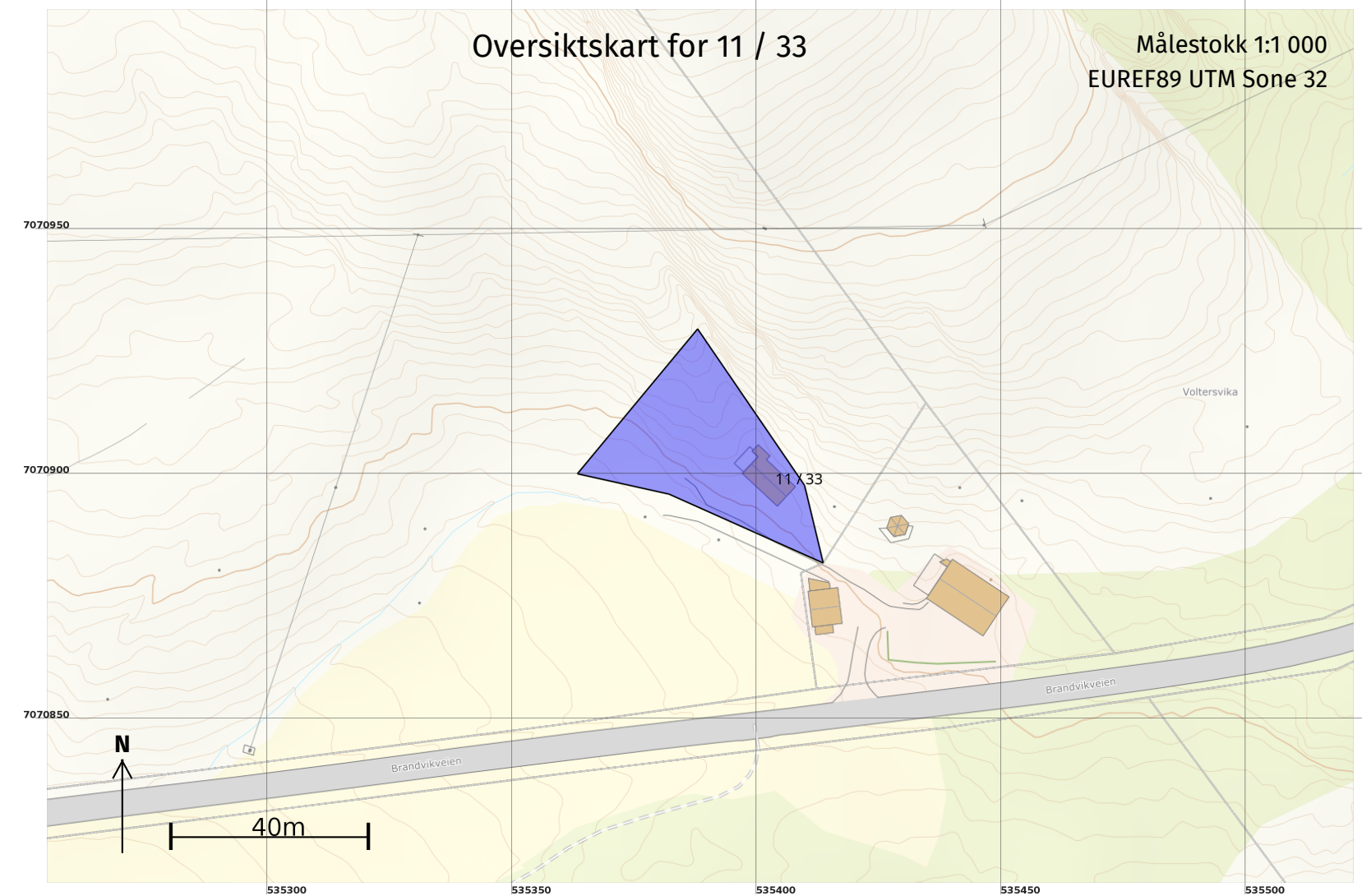
Bygningsnr: 183 609 467	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7070900 Øst: 535402	Bruksareal totalt:	37	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

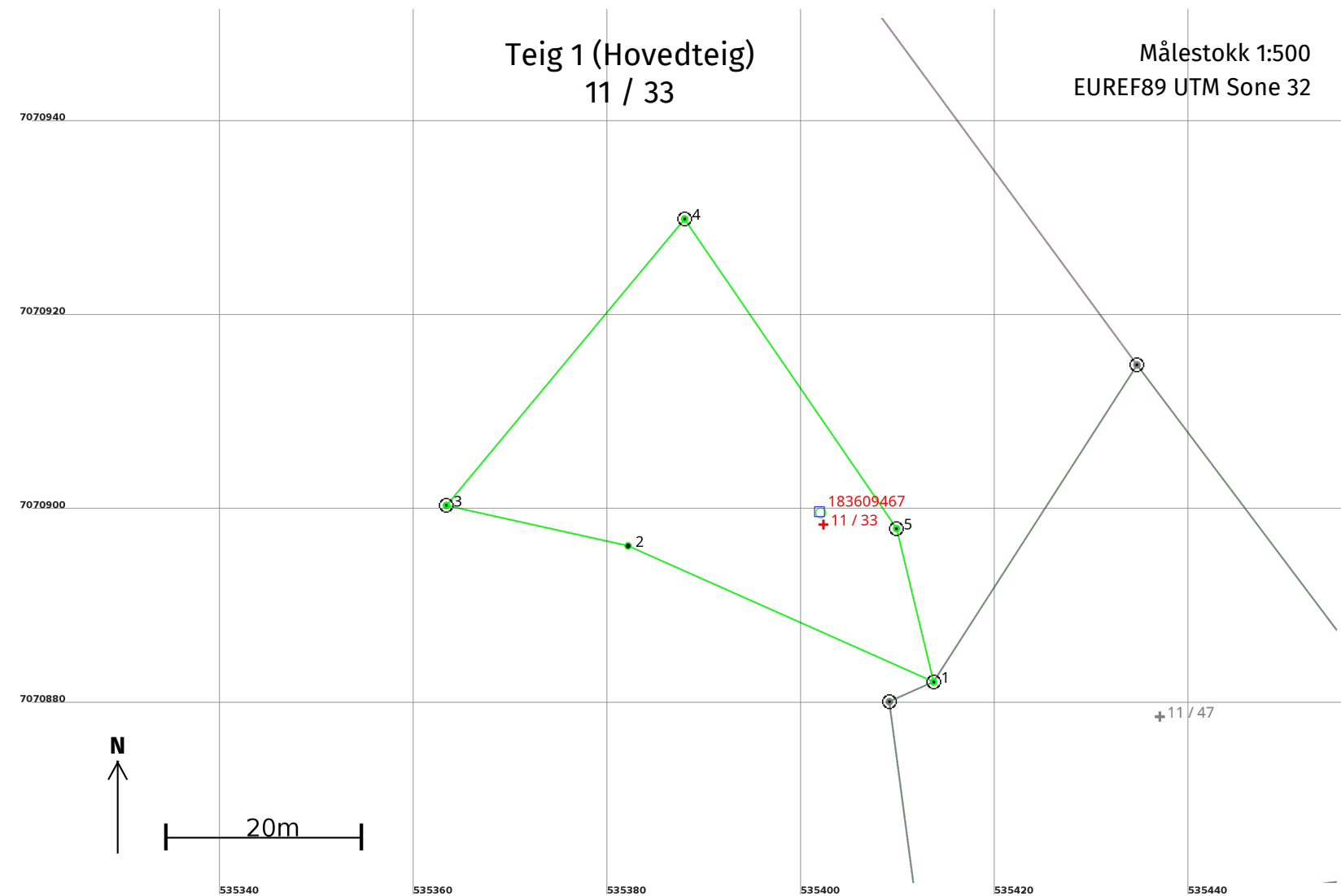
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	37	37	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1039 Brandvikveien 213	H0101	Fritidsbolig	37	0	Kjøkken	0	0	11/33





05.09.2022 09:26

Matrikelbrev for 5057 - 11 / 33

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 011,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7070899

Øst: 535402

Grensepunkt / Grenselinje

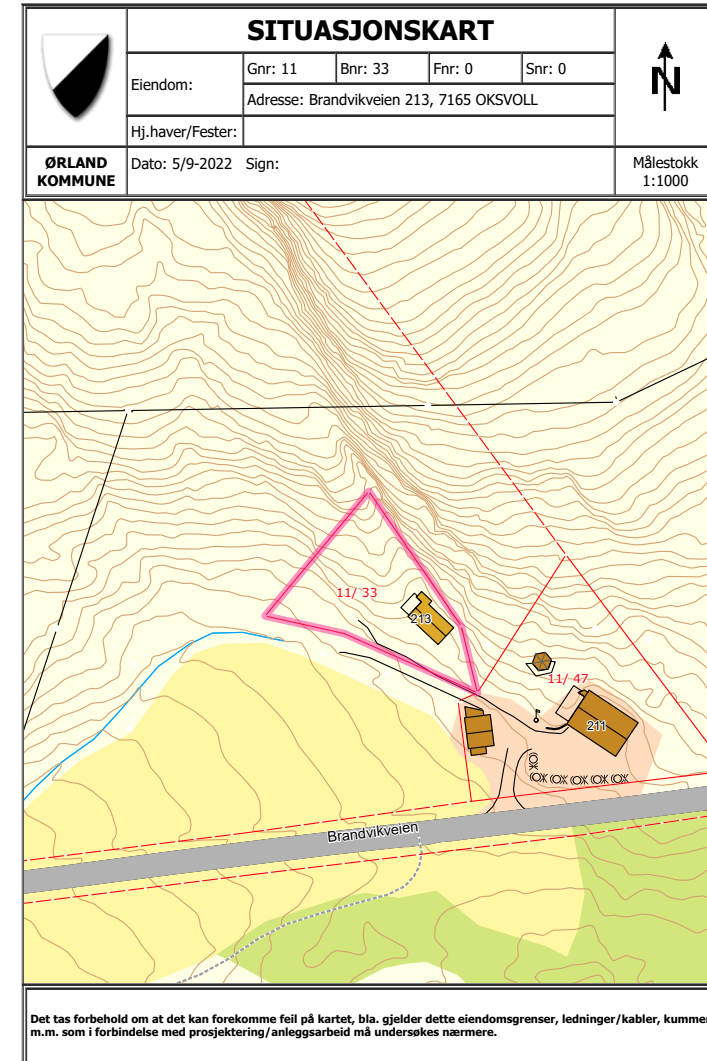
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7070882,58	535413,66	34,51	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7070896,61	535382,13	19,20	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7070900,77	535363,39	38,41	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7070930,29	535387,97	38,68	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7070898,38	535409,83	16,26	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

05.09.2022 09:26

Matrikelbrev for 5057 - 11 / 33

Side 7 av 7



3625
25-10-71

10.
10.-

S K J Ø T E

Undertegnede Jakob Krokvik, født [redacted], skjeter og overdrar herved til Godske Østerheim en parsell (hyttetomt) av min eiendom Krokvik, gnr./bnr. 3 i Bjugn med grenser som beskrevet i skylddelingsforretning av 12.8.71.

Parsellen som ved skylddelingsforretningen fikk navnet "Krokliis", gnr. 11, bnr. [redacted] overdras på følgende vilkår:

1. Kjøperen har rett til å bygge veg fra hovedvegen og fram til tomta.
2. Kjøperen har rett til å grave brønn på - og legge vannledning og kloakkledning over min eiendom.
3. Kjøperen skal ha rett til båtfeste og må benytte samme sjeveg som selgeren nå bruker, og om snakes rett til å sette opp båtnaust på anvist plass.
4. Selgeren vil ikke ha noe ansvar for eventuelle skader som hans husdyr kan påføre kjøperens eiendom, og kjøperen må i så fall gjerde inn tomta.
5. Kjøpesummen kr. 1.000,- ettusen kroner - betales kontant i dag.

Rettigheter utenom de ovenfor nevnte has ikke. Kjøperen betaler omkostningene ved overdragelsen.

Krokvik, 7165 Oksvoll, den 25.9.71.

Jakob Krokvik
Jakob Krokvik.

Vi bekrefter herved at Jakob Krokvik har underskrevet dokumentet i vårt nærvar og at han er over 20 år.

[redacted] [redacted]

Rett kopi bekreftes Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Som selgerens hustru santykter jeg i overdragelsen.

[redacted]
Gunnlaug Krokvik

Vi/jeg bekrefter at Gunnlaug Krokvik har undertegnet i vårt/nært nærvar og at underskriveren er over 20 år.

1. [redacted] 2. [redacted]

STATENS KARTVERK

3034
6-9-71

Skylddelingsforretning

Pors. dag, den 12 august 1971 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Brovik g.-nr. 11 br.-nr. 2 av skyld mark 1.33 i Bjugn herred. Forretningen er forlangt av Jakob Brovik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Meensoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn Alle

Ved forretningen møtte³⁾ Sven Nilsen, Jakob Brovik, som Kjetil Godtøke, Erik Havn, som skjønsmenn Ola Grønn, Johan Døke og Ragnar Eide

Mennene valte til formann Ragnar Eide

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1.33 dekar. I alt 1.33 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Marken har til i øst moten av eiendommen, med x i berg ved foken av Fri Skaller. Gir derfra i nordlig retning 5 km. til x i berg. Vinkles så i vestlig retning 4 km til x i jordfest skien. Vinkles så i sydøstlig retning og følger den gamle

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
N.N.
3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godkjent at varede er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uansett til varede dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot nabo-eiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilkalle inneholde det nødvendige herom. Stiftele av brukarettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

gårdeni 6000 til utgangspunktet

- 1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
- 2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsformodenhet? Nei
- 3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja



- 4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei
- 6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende syemmed? Byggetomt
- 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:
a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap Stiftet fellesskap idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01
Hovedbelets gjenværende skyld utgjør 1.33

Hovedbelets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 63 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 480 dekar. I alt 542 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Broelia
Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Eggen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing. Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ragnar Eide skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ragnar Eide Johan Døke Ola Grønn



¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de nærstående (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til BJUGN jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:
Sak 68/70.
Enst. vedtak: Den fradelte parsell har ingen jordbruksmessig betydning, og jordstyret vil tilrå at fradelingen blir godkjent.

Bjugn Jordstyre den 13/8 19 71.

Formann [Signature]

Går til _____ landbrukssekretær.
Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19 _____

Formann _____
Fylkeslandbrukssekretær _____

De fraskilte del har fått g.nr. 11 b.nr. 33



Reitt kopi bekreftef
Liv Eirinn Olsrud



Egne notater Brandvikveien 213



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 løse eller fastmontert kjøkkenøy.

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos if.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til hyttepakken

kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge selget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.



Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

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 Eiendoms- og meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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.

For 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. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgiver 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 for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. 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 oppfordret 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 bekræfte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mot-tatt.

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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 69220067
Adresse: Brandvikveien 213, 7165 Oksvoll
Betegnelse: GNR 11, BNR 33 i Ørland kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR./STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

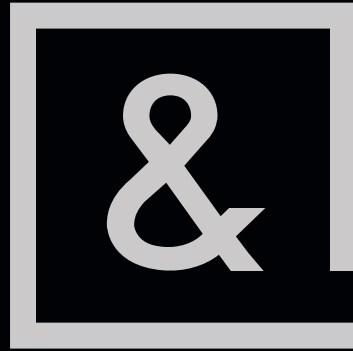
--	--

Lokalmegleren & Partners, Fosen Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 06.09.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 LOKALMEGLEREN
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO