LOKALMEGLEREN
PARTNERS

ØVER INNBYGDVEGEN 234

INNHOLD

04
Velkommen til Øver Innbygdvegen 234

06
Nøkkelinformasjon/Megler

30
Beliggenhet

33
Plantegning

36
Eiendommen

45
Tekniske dokumenter

ØVER INNBYGDVEGEN 234

Velkommen til Øver Innbygdvegen 234! En lekker og moderne enebolig som nylig er vesentlig oppgradert. Boligen er oppgradert i moderne material- og fargevalg.

Av kvaliteter kan man nevne:
- De fleste overflater i boligen er nylig oppgradert
- Lagt spilevegger av høy kvalitet, levert av kvalitetsleverandøren Jønland.
- Meget pent og moderne kjøkken fra 2023 med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator er innebygd i platetopp
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
- Romslig tomt
- Stor overbygd terrasse
- Pent bad, oppgradert i 2023
- Store soverom
- Ingen innsyn fra naboer
- Varmepumpe og vedfyring
- Romslig stue med med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp og maksimal utnyttelse av den flotte utsikten
- Hovedsoverom på hele 18 kvm med eget walk-in closet
- Eget vaskerom
- Integrert garasje
- Lave kommunale avgifter

ØVER INNBYGDVEGEN 234

Prisantydning	**2 690 000**
Omkostninger	**81 242**
Totalpris	**2 771 242**
P-rom	**152 m2**
Bruksareal	**158 m2**
Soverom	**4**
Bad	**1**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1976**
Eiet tomt	**1088 m2**

Jonas Sønnesyn

Eiendomsmegler

97 51 61 02 / jonas.sonnesyn@partners.no

LOKALMEGLEREN PARTNERS

Gryta 2B 7010 Trondheim

STANDARD

Kjøkken
Åpen kjøkkenløsning. Ikea kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2023. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning. Stikkontakter innfelt i kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i innredning/platetopp med komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater, takplater og spiler Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Bad
Baderom fra byggeår med oppgraderinger av overflater, innredning og armaturer utført i 2023.Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Spiler med lys i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderomsmøbel med dør. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

NARDO BIL

BELIGGENHET

Landlig og idyllisk beliggenhet kun ca. 5 min unna sentrum i Innbygda. Området kan beskrives som rolig og barnevennlig.

Innbygda byr på et trivelig bomiljø med mange barnefamilier og nyetablerere. Her finnes egen matbutikk, restaurant, bensinstasjon, barnehage og ny fotballhall. Det er ca. 7 km til Mebonden. Mebonden har både barnehager, barne- og ungdomsskole, samt videregående skole.

Selbu, selbuvottens hjemsted, finner du en times kjøretur utenfor Trondheim sentrum. Med et mangfold av natur- og kulturopplevelser byr kommunen blant annet på en av Trøndelags fineste badestrender, Vikaengene. Her finner du kilometervis med barnevennlig sandstrand. Ellers er det nærmest ubegrensede muligheter for den fiskeglade. Med Selbusjøen beliggende midt i bygda og med over 300 andre fiskevatn og enorme utmarksområder er Selbu en av de virkelig store jakt- og fiskeområdene i Trøndelag. Det skal nevnes at Selbu også kan skryte på seg å ha en av Nord-Europas beste ørretelver, Nea. For den ellers turglade sjel er det muligheter for vandring på oppmerkede stier, i fjell og skog, samt skigåing i oppkjørte løyper. Selbu er en svært barnevennlig kommune med gode idrettstilbud samt flere skole- og barnehagetilbud. Velkommen til et aktivt liv i naturskjønne omgivelser i Selbu.

Øver Innbygdvegen 234

Offentlig transport

Garberg bru Linje 430	6 min 3.8 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Bell skole (1-7 kl.) 223 elever, 16 klasser	13 min 9.3 km
Selbustrand skole (1-7 kl.) 52 elever, 4 klasser	14 min 11.4 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.) 152 elever, 16 klasser	13 min 9.2 km
Selbu videregående skole 150 elever	13 min 9.5 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	40 min 37.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 23% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling

Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Garberg	201	112
Kommune: Selbu	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Innbygda barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 2.7 km
Tømra barnehage (0-5 år) 41 barn	10 min 7.7 km
Kvellohaugen barnehage (1-5 år) 87 barn	14 min 9.6 km

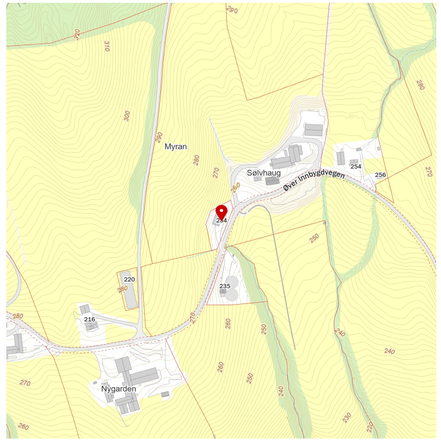
Dagligvare

Spar B. Langseth Post i butikk	6 min 3.7 km
Coop Extra Selbu Post i butikk	13 min 9.2 km

Sport

Selbu Fleridrettshall Aktivitetshall, friidrett	6 min 3.7 km
Molia aktivitetsanlegg Ballspill	9 min 4.2 km

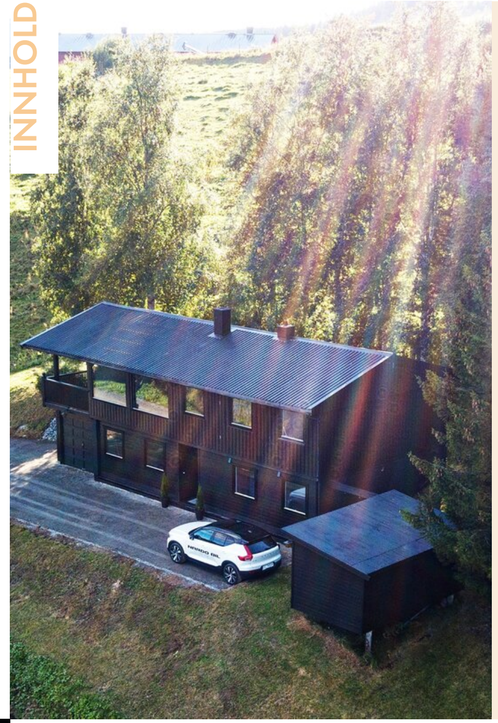
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og skårene fra lokalkjente er innhentet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



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

AREAL

PLANTEGNING



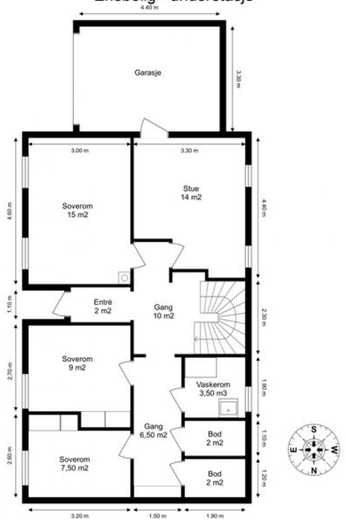
INNHOLD

Enebolig over 2 etasjer bestående av:
Underetasje: Entré, gang, vaskerom, rom innredet og brukt som soverom, 2 soverom, 2 boder og rom innredet og brukt som kjellerstue.
1. etasje: Gang, toalettrom, bad, soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

P-ROM	**152 M²**
BRA	**158 M²**

Øver Innbygdvegen 234, 7580 Selbu
Enebolig - underetasje

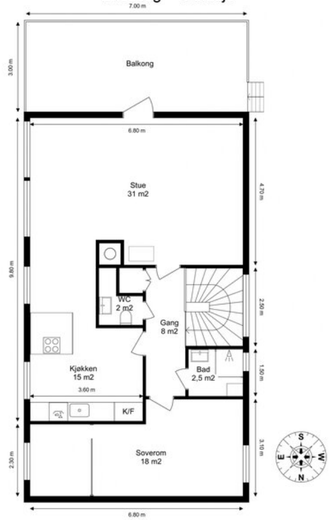


Ordernr. 15029262

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

Øver Innbygdvegen 234, 7580 Selbu
Enebolig - 1. etasje



Ordernr. 15029262

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
81 242,- (Omkostninger totalt)
---
2 771 242,- (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 utifra personlig forbruk og ønsker.
Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Forsikring
Eika
Polisenummer: 6893079

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Bad
- Ventilasjon
- Vannrør
- Overflater vegger
- Avløpsrør (ink. sluk)

Vaskerom
- Helhetsvurdering

Toalettrom (Ikke våtrom)
- Vannrør
- Sanitærutstyr / innredning

Loft - uinnredet / råloft
- Annet

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendigpipeløp)
- Skorsteiner inne i boligen

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Yttertak
- Beslag, renner, nedløp og snøfangere.

Drenering
- Helhetsvurdering

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Nytt gulvbelegg lagt over det gamle. Nye våtromsplater montert forskriftsmessig på vegg".

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
" Nea Rør AS. Montering og tilkobling"

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

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Røste Elektro AS. Nytt sikringsskap, ny installasjon i deler av bygg."

Boligens areal
Primærrom: 152 kvm, Bruksareal: 158 kvm

U . etasje:
Bruksareal: 75 m².
Primærrom: 69 m².
Sekundærrom: 6 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, vaskerom, rom innredet og brukt som soverom, 2 soverom og rom innredet og brukt som kjellerstue.
Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: 2 boder.

1. etasje:
Bruksareal: 83 m².
Primærrom: 83 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, toalettrom, bad, soverom, stue og kjøkken.

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.
Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Boligen har i tillegg en garasje under balkong. Garasjen er ikke medregnet i boligens bruksareal, areal er målt til 12,5 m2

Arealet 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 i regi av Lokalmegleren &Partners under felles visning. Velkommen!

Tomt
Areal: 1 088 kvm, Eierform: Eiet tomt.
Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass.

Garasje / parkering
Integrert garasje i underetasje. Samt parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 1976. Grunnmur av betong/betongstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.
Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmer avtre, og to-lags glass.

Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

Ferdigattest / brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Oppvarming
Varmepumpe samt peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter
Kr. 12 801,27 pr. år

Inkluderer:
Feiing/ tilsyn 1 pipe: kr.1 055,-
Vann bolig over 80m²: kr.2 611,25,-
Vannavg. Bolig over 80m²: kr. 4 297,5,-
Årsgebyr renovasjon: kr.2 866,25,-
Slam/septik: kr.1 971,27,-

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
Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Bevaringsverdig
Nei.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.
Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom.

Offentlige planer
Ingen kjente

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1959/2308-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
06.04.1959
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR
STATSTILSKUDD I
FORBINDELSE MED VEGANLEGG
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere

1959/5560-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
14.12.1959
VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR
STATSTILSKUDD I
FORBINDELSE MED VEGANLEGG
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/2415-1/66 SKJØNN TINGLYST
11.07.1960
Elektriske kraftlinjer
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler ikke har lyktes i å innhente dokumentet.

1972/2615-3/66 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
TINGLYST
02.08.1972
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/339-2/66 BORETT TINGLYST
24.01.1983
RETTIGHETSHAVER: JØNLAND SIGRID OG MAGNAR
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler forsøker å få denne slettet, skulle det ikke la seg gjøre, overtar kjøper heftelsen slik den fremgår av grunnboken.

1989/6614-1/66 JORDSKIFTE TINGLYST
18.10.1989
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/237-1/66 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
15.01.1992
Elektriske kraftlinjer skjøtes over til TEV
iflg. skjønn av 15.10.58, 07.09.59 og
24.10.59.
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/1024-1/66 JORDSKIFTE TINGLYST
02.03.1992
Vedr. jordskifte/rettsutgreiing,
sak nr. 22/1982-GS.
Beg. 26.07.89 sl. 21.11.90
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere

2000/1828-1/66 LEIE AV AREAL TINGLYST
12.04.2000
LEIETID: 10 År
FRA DATO: 01.01.2000
LEIE: NOK 23.000 Pr. Måned
RETTIGHETSHAVER:JØNLAND AS
Org.nr: 981658744
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5032-43/4
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler forsøker å få denne slettet, skulle det ikke la seg gjøre, overtar kjøper heftelsen slik den fremgår av grunnboken.

2000/1829-1/66 OBLIGASJON I LEIERETT TINGLYST
12.04.2000
BELØP: NOK 1.000.000
GJELDER: LEIE AV AREAL 2000/1828-1/66
PANTHAVER:Selbu Sparebank
Org.nr: 937901836
Megler forsøker å få denne slettet, skulle det ikke la seg gjøre, overtar kjøper heftelsen slik den fremgår av grunnboken.

Grunndata
2017/986772-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
TINGLYST
11.09.2017 13:25
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:5032
Gnr:43 Bnr:4
Elektronisk innsendt

Kopi av tinglyste erklæringer og heftelser kan ses ved henvendelse til megler.

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann i henhold til informasjon fra Selbu kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Privat avløp, septik.

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 51 61 02 . 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.
Soverom i 1.etg er i byggegodkjente tegninger angitt som to soverom.

Det gjøres oppmerksom på at det ene rom i underetasje, innredet og brukt som soverom er søkt og godkjent som "Hobby" i de opprinnelige bygningstegningene, videre er rom innredet og brukt som "kjellerstue" i underetasje søkt og godkjent som "Disponibel". Det er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

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 bygningssakyndig 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 utbedringer. Normal slitasje og skader 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 hvis 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 Selbu Sparebank 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 eigedomsskatt 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
Øver Innbygdvegen 234, 7580, Selbu, Gnr. 43 bnr. 33 i Selbu kommune

Eier
Helge Jønland

Oppdragsnummer
67-23-0098

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% minimum kr.30.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, markedsføring kr. 13 900,- oppgjør kr.6 000,-, utleggsgebyr kr.1 500,- og visninger kr.2 500,- 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, egenerklæringsskjema 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 Trondheim 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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øver Innbygdvegen 234
7580 Selbu
Gnr./Bnr.: 43/33
Selbu kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 158 m² (P-rom: 152 m²/S-rom: 6 m²)
Uthus
Bruksareal: 12 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 12 m²)

Befaring

Befaringsdato: 24.04.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Joakim Andersen

Mobil: 94282164

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Ønnen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder bygnetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 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 (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, stærk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.04.2023
Referansenummer	15029262
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-23-0098
Hjemmelshaver/selger	Helge Jønland
Bygningssakkyndig inspektør	Joakim Andersen
Tilstede på befaringen	Helge Jønland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	03.05.2023 09.51

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Øver Innbygdvegen 234
Postnummer/sted	7580 Selbu
Kommune	5032 - Selbu
Gnr./Bnr.:	43/33
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1976		
Uthus	1976		

Byggemåte

Enebolig beliggende Innbygda, Selbu kommune. Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass. Integrert garasje.

Boligbygg oppført i 1976. Grunnmur av betong/betongstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Entréder med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Naturlig ventilasjon.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:
Underetasje: Entre, gang, vaskerom, 3 soverom, 2 boder og kjellerstue.
1. etasje: Gang, toalettrom, bad, soverom, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden | TG 2 Alder, slitasje, skader mv. | TG 3 Strakstiltak nødvendig | TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad		Ventilasjon	7	
		Vannrør	7	
		Overflater vegger	7	
		Avløpsrør (ink. sluk)	7	
Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Sanitæruteutstyr / innredning	9	
Loft - uinnredet / råloft		Annet	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelep)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg. VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Ytbertak		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etasje	83	83	0	Gang, toalettrom, bad, soverom, stue og kjøkken.	
underetasje	75	69	6	Entre, gang, vaskerom, 3 soverom og kjellerstue.	2 boder.
SUM	**158**	**152**	**6**		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Uthus

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Uthus.	12	0	12		Uthus.
SUM	**12**	**0**	**12**		

Kommentarer til areal

Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Diverse rørsjakter (med utforinger) er medregnet i boligens bruksareal, basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Boligen har i tilegg en garasje under balkong. Garasjen er ikke medregnet i boligens bruksareal, areal er mått til 12,5 m2

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:
Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.
Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.
Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad

Baderom fra byggeår med oppgraderinger av overflater, innredning og armaturer utført i 2023.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Baderomsplater på vegger.
Spiler med lys i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys.
Vegghengt baderomsmøbel med dør.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitæruteutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 21 prosent, ved 15 celcius.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
	Vannrør	
	Overflater vegger	Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Baderomsplater ligger for lavt mot golv. Redusert levetid eller svekket tettefunksjon kan ikke utelukkes. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører ekt fare for lekkasje rundt sluket. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Tapet på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt utslagsvask.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsberedere plassert i skap.

TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, (noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet). Basert på ovennevnte forhold er restlevetiden på våtrommet usikker. Tiltak må påregnes. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Kjøkken

Åpen kjøkkenlesning.
Ikea kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra 2023.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av tre.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning.
Sikkkontakter innfelt i kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp med komfyrvakt.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, takplater og spiler
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflater belagt med laminat.
Malte veggflater.
Tapetserte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servant med to-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Avløpsrør

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
	Sanitærutstyr / innredning	Innredningen bærer preg av alder/slitasje.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, spiler, takplater og malt mur.
Innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Varmepumpe samt peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.
Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg.
Gulvvarme i entré.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og takplater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Enkelte rom er innredet med hylleseksjoner.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarerguly, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Spesielle observasjoner

	Konstruksjoner (tilfarerguly, himling og vegger).	Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Det kan ikke sies med sikkerhet at forholdene er det samme i resten av konstruksjonen. (Relativ fuktighet ble målt til 55 prosent, ved 6 celcius)

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via luke.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk - Ventilasjon

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen over våtrommet ble kontrollert ved bruk av slikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
TG 2	Annet	Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Kaldtloftet har lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Deler av kaldtloftet ble derfor ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue (ikke tilkobletpå befaringsdagen).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det observeres fuktig sot som har trengt gjennom pipen og som har gitt skjolder på pipeveggen under sotluke. Forholdet tyder på at det kommer vann inn i pipeløpet, fra utsiden. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappens håndløper er lavere enn 0,8 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappelløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstopperkran er plassert på vaskerom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder på 200L (fra 2016) plassert på vaskerom.
Varmepumpe i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstopperkran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber som er fra boligens opprinnelige byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Restlevetiden er usikker.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,39 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,38 meter.
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,36 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,39 meter.

Radon

TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Skiringsskap med automatsikringer plassert i kjellerstue.
Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det elttilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2023.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, brannfilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entréder med sikkerhetslås.
Overbygg over entréder.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Takgjennomføringer - Gesimslesninger - Skorsteiner over tak

TG 2	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det observeres stedvise lekkasjer fra takrenner. Lekkasjer bør varig stoppes.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Kun en side av taket var synlig fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at deler av taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 21 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,02meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Balkongen har utebelysning.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Grunnmur

TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensrør.
Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restleveteiden vurdert til å være usikker.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.
Privat septiktank.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

TGIU	Septiktank	Septiktank på eiendommen.

Frittstående byggverk

Frittstående uthus.
Bygning i trekonstruksjoner.
Innsiden er oppmålt til ca 12 m2.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.
Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Frittstående byggverk

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.05.2023, arbeidene gjelder: Installasjon bolig, kjøkken, stue, bad, 2 soverom kjeller. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.05.2023. arbeidene gjelder: Ny sikkerhetsbryter for vvb.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 11.04.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempel

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Ekskalt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget større omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om varm- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypkjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligeigerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypkjeller og kryploft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på sikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjeveheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Bad - [sluk]

Elektrisk anlegg - [sikringsskap]

Beskrivelse - [sluk bad]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmeglaren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67230098
Adresse	Øver Innbygdvegen 234		
Postnr.	7580	Sted	Seibu
Er det ødsbo?	☐ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 4 mnd. Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du levt. sameiet/b/tak/sj/elagetl tegnet bygningsforsikring?	Eika	Polise/avtalenr/	6893079
Selger 1 Fornavn	Helge	Ettternavn	Jenland

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

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

2. 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: Nytt gulvbelegg lagt over det gamle. Nye våtromsplater montert forskriftsmessig på vegg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. 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 Nea Rør AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Montering og tilkobling

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. 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

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tilyfE-v3me.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering. Verifisert av SIGNICAT 17.04.2023

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utetthetter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. 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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt rekkverk på terrasse.

13. 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 Røset Elektro AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sikringsskap, ny installasjon i deler av bygg.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. 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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles (gjøre med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. 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

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. 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

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tilyfE-v3me.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering. Verifisert av SIGNICAT 17.04.2023

☒ 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

TILLEGGSKOMMENTAR

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 Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsningelke med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av bolgeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bolgeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at bolgeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for bolgeiendommen 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 tredjepartsløsninger, 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. Verifisert av SIGNICAT 11.04.2023

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på bolgeiendommen. 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

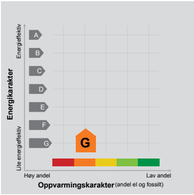
Opprettet: 11/04/2023 21:47:05 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. Verifisert av SIGNICAT 11.04.2023

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Øver Innbygdvegen 234
Postnummer	7580
Sted	SELBU
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184847221
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e9f4c3f3-3abd-4574-93d8-f173821833be
Dato	25.04.2023
Innmeldt av	JOAKIM ANDERSEN



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

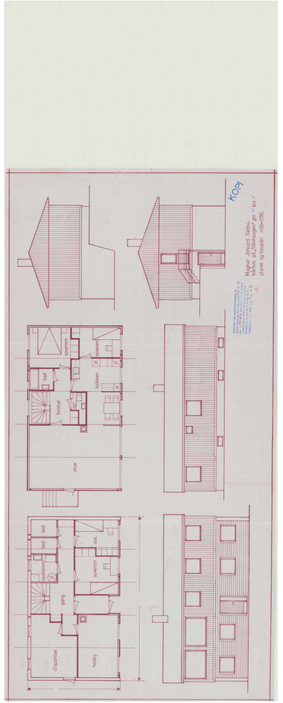
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5032 - SELBU	Utskriftsdato/klokkeslett:	12.04.2023 kl. 11:50
Gårdsnummer:	43	Produsert av:	Stine Bostad Hallien
Bruksnummer:	33	Attestert av:	Selbu kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.09.2017
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 43 / 33	1 088 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290771	JØNLAND HELGE		Øver Innbygdvegen 234 7580 SELBU	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7017686	606741		1 088 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: 5032 - 43/33 Omnummerert fra: 1664 - 43/33			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.09.2017	Tinglyst	11.09.2017	Aftretper	11.09.2017
Oppmålingsforretning	2017/452	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring			
		Avgiver: 1664 - 43/4: −1 088,1			
		Mottaker: 1664 - 43/33: 1 088			
		Berørt: 1664 - Mnr mangler: 0			
		Berørt: 1664 - 42/1: 0			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Øver Innbygdvegen	1072	234 EUREF89 UTM Sone 32	7017697	606749	Grunnkrets: 0104 Garberg Stemmekrets: 3 Mebond Kirkesokn: 09080301 Selbu Postnr.område: 7580 SELBU Tettsted:		Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	184 847 221	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7017702 Øst: 606744	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	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	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1072 Øver Innbygdvegen 234	H0101	Bolig	0	0		0	0	43/33

Bygningsnr:	184 864 592	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7017709 Øst: 606752	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

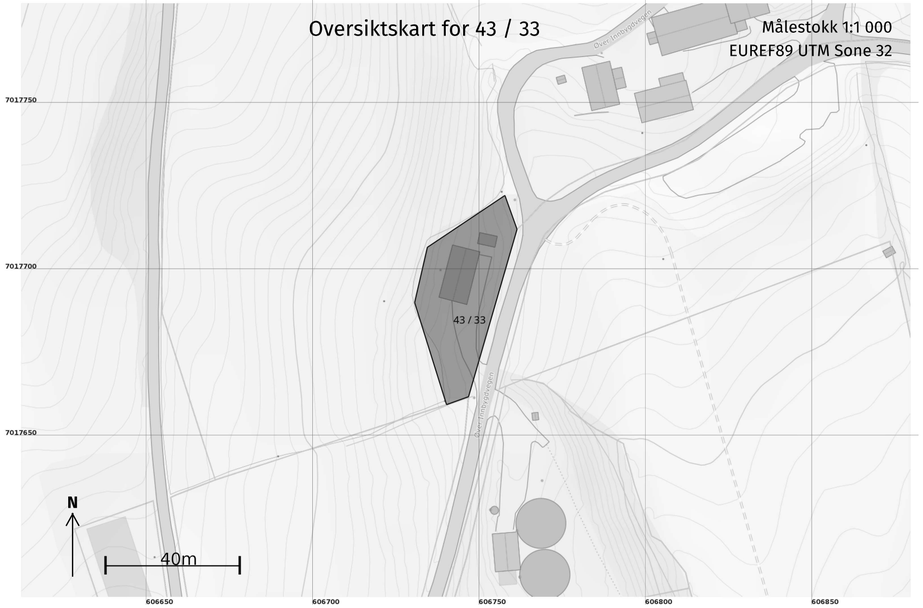
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

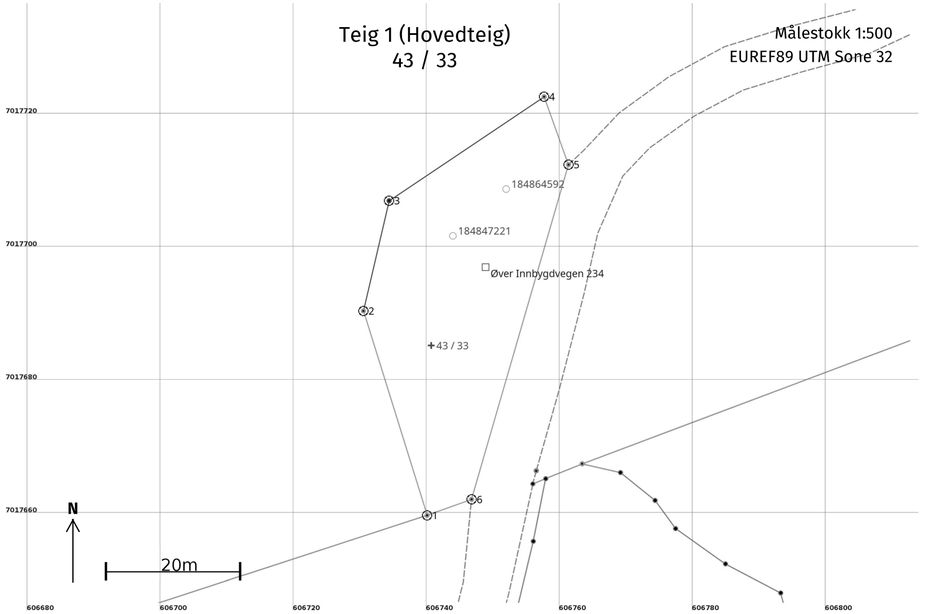
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	43/33

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	290771	JØNLAND HELGE		Øver Innbygdvegen 234 7580 SELBU





Areal og koordinater

Areal: 1 088 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7017686 **Øst:** 606741

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

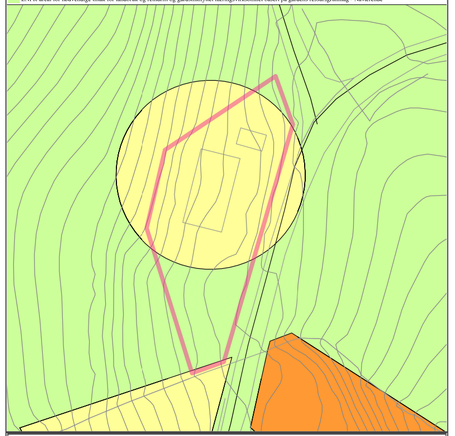
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7017660,02	606740,11	Jord 32,15	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7017690,72	606730,55	Jord 16,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7017707,26	606734,40	Jord 28,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	50	
4	7017722,88	606757,70	Jord 10,84	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7017712,67	606761,35	Jord 52,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7017662,42	606746,79	Jord 7,10	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

SITUASJONSKART

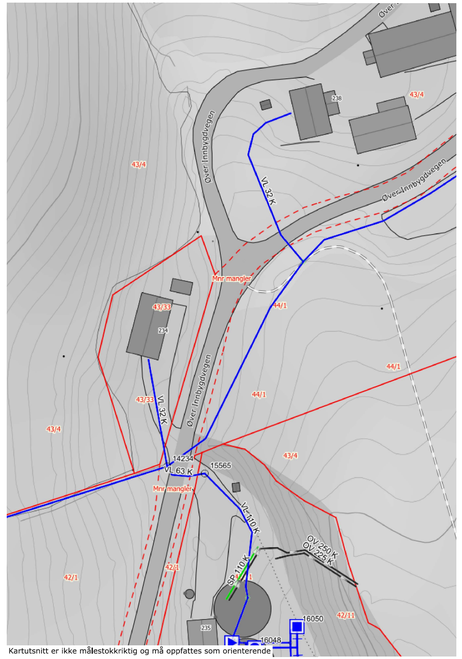
Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0	N
	Adresse: Øver Innbygdvegen 234, 7580 SELBU				
Hj.haver/Fester:	JØNLAND HELGE, Øver Innbygdvegen 234, 7580 SELBU				
SELBU KOMMUNE	Dato: 12/4-2023 Sign:				Målestokk 1:500

Tegnforklaring

- Adkomstveg - På bakken - Nåværende
- Næringsvirksomhetsbyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Boligbebyggelse -
- Andre typer nærm



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bå. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

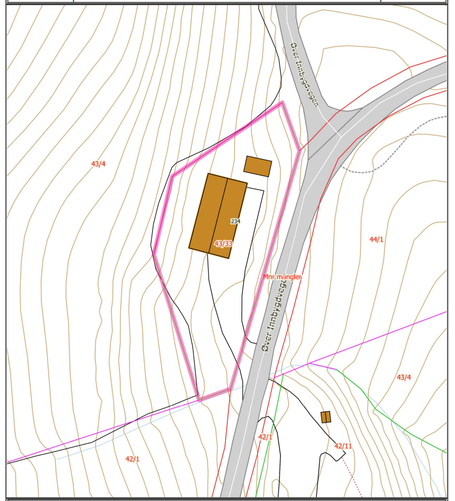


Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

SITUASJONSKART

SELBU KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Øver Innbygdvegen 234, 7580 SELBU			
	Hj.haver/Fester:	JØNLAND HELGE, Øver Innbygdvegen 234, 7580 SELBU			
	Dato: 12/4-2023 Sign:				Målestokk 1:500

N



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bå. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

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 forbrukerkjøpere. 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 salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges 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.
- Lese 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 bygningskyndige – 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!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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 ettersisolere 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.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen 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 boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. 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 opptår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr. og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder if. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. 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 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

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 Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr; under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr; over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjøperforsikring@if.no, eller på 21497287
Se også i Sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

Egne notater Over Innbygdvegen 234

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 67230098
Adresse: Øver Innbygdvegen 234, 7580 Selbu
Betegnelse: GNR 43, BNR 33 i Selbu 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)

LOKALMEGLERENPARTNERS.NO