

# Rindal

## Nedlagt småbruk



**Adresse:**  
Nedre Almberg  
Meglers  
**prisvurdering:**  
Kr 2.500.000,-  
**Bra/P.rom/Bta:**  
346/245/378



# Nedre Almberg

## Oppdragsansvarlig

Helle Kiønig

## Oppdragsnummer

89-0036/09

## Salgsoppgaven

Sist oppdatert: 17.11.2009

## Beliggenhet

Eiendommen ligger sørvendt til med fin utsikt over nedre Rindal. Meget gode solforhold.

Mange kaller Trollheimen Norges flotteste fjellområde, med flotte turmuligheter hele året. Her kan små og store boltre seg langs, og utenfor merkede løyper. Terrenget er variert, perlene er mange og floraen og faunaen er spennende. Jakt på hjort, elg, rådyr og småvilt. Laksefiske i Surna. Massevis av små og store fiskevann, fiskerike elver.

## Barnehager/Skoler

Rindal skole (1-10 kl.) 6,7 km  
Surnadal vidaregåande skole 24,5 km  
Meldal vidaregåande skole 40,0 km

Bolme barnehage, Rindal barnehage og Mo barnehage.

## Fritidstilbud

Kulturarrangement som Kulturvøkku og Småtrollvøkku samler bygda og tilreisende. Rindalshuset er et samlingspunkt for idrett, film og kultur.

## Adkomst

Kjør RV 65 mot og igjennom Rindal, en kommer da til Bolmen. Ta til høyre over brua skiltet Almberg ta så til venstre ved bilverksted. Følg så skilting til Dønnem. Følg så veien i ca 2.2 km langs elva Surna. En kommer da til et veiskille med postkassestativ og rød hytte. Ta så opp krapt til høyre. Følg gardsveien i ca 500 meter til en kommer til gardstunet.

## Eiendom

Boligen består av en hoveddel og en kårdel. Boligen blir i dag brukt som en enhet.

Utover bolig så er det en trønderlån, verksted / garasje og en driftsbygning / fjøs av eldre dato.

## Eier

Hildur Sofie og Bjørn Olaf Hilstad

## Arealer

BRA: 346 kvm. BTA: 378 kvm. P-rom: 245 kvm

Sum bruksareal pr. etasje:

Sokkel: 177 kvm

1.etg: 169 kvm

Sum primærrom pr. etasje:

Sokkel: 76 kvm

1.etg: 169 kvm

Totalt primærrom: 245 kvm.

Sum sekundærom pr. etasje:

Sokkel 101 kvm

1. etg: 0 kvm

## Byggeår

1980 - Trønderlån og driftsbygninger er av ukjent byggeår.

## Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger.

## Tomten

Tomta er på 2505 dekar fordelt på jordbruksareal, produktiv skog og annet areal.

Jordbruksareal: 94 dekar

Produktiv skog 278 dekar

Annet areal: 2133 dekar

## Vei/vann/avløp

Privat gardsvei på ca 500 meter. Vann fra oppkomme på egen tomt. Egen septikk.

## Parkering

I garasje/verksted og på egen tomt.

## Bebyggelse/Byggemåte

Boligen er oppført med sokkeletasje, 1. etasje og kaldloft. Boligen består av en hoveddel og en kårdel. Gulv mot

grunn er oppført i støpt betong og grunnmur er oppført i Lecastein. Etasjeskille består av trebjelkelag. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater.

## Evt. adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet og blir p.t. ikke utleid helt eller delvis. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom (hybel) såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold (se pkt. midlertidig brukstillatelse/ferdigattest). Vedtekter, tinglyste erklæringer e.l. kan begrense utleieadgangen. Kontakt evt. megler.

## Boligen inneholder

Sokkel: Soverom, stue, 2 vaskerom og gang / trapperom. Teknisk rom / fyrrom, 4 bodere og uinnredet rom.  
1. etg: 2 kjøkken, 2 bad, 2 stuer, toalettrom, 4 soverom, 2 entré og gangareal / trapperom.

## Standard

I boligen er det i hovedsak vinyl på gulv, nytt parkettgulv på stue og merbau skipsparkett på kjøkken. Plater og panel på vegger og plater i tak. Nytt Husebykjøkken i 2006. Med heltre benkplater, handmalte dører, Miele komfyr og mikro, vifte, kokeplater (induction), varmeskap i kjøkkenøy, oppvaskmaskin. Nytt bad i 2007. Fuktskade i sjakt bak toalettrom vil bli utbedret av selger før overtakelse.

## Oppvarming

Vannbåren varme fra vedfyr/strømstyrt fyrkjel i kjeller.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det kommunen opplyser foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for

eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan ikke dokumenteres. Eiendommen har imidlertid vært brukt til boligformål siden 1980.

## Tinglyste rettigheter

Dbnr. 1445. tgl. 07.06.68 - Rettigheter iflg. skjøte.

Dbnr. 2555. tgl. 29.06.72 - Best. om adkomstrett.

Dbnr. 859 , tgl 27.02.75 - Rettigheter iflg skjøtet.

Dbnr. 5553, tgl. 12.06.95 - Jordskifte

Dbnr. 5906, tgl. 08.06.06 -

Bestemmelse om veg.

Dbnr. 194239, tgl. 18.03.09 - Jordskifte

## Regulering

Hovedeiendommen 69/2 ligger i LNF-område ( landbruk, natur og fritid)

Reguleres av kommuneplanens arealdel 2001 - 2008

Eiendommen 69/5 er regulert til fritidsformål.

Eiendommen er SEFRAK registrert.

Forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. I

dag er det Riksantikvaren sammen med fylkeskommunen som har

ansvaret for å administrere registerer.

Utsnitt av plan med tilhørende

bestemmelser samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

## Konsesjonsplikt

Da eiendommen er en

landbrukseiendom, er bebygd og har ett areal på over 20 dekar er kjøpet konsesjonspliktig.

Konsesjon betinger og at kjøpesum ikke er høyere enn hva

landbruksmyndigheter finner forsvarlig jfr. forsvarlig drift og

avkastning,

Forhandsvurdering av høyeste

konsesjonspris er foretatt fra ressurskomiteen i Rindal kommune.

Maks konsesjonspris er på kr.

2.500.000,-

## Odelsplikt

Det hviler ikke odel på gården.

## Diverse

Nyrenovert kjøkken i 2006

Nyrenovert bad i 2007

Jakt og fiskerettigheter

Gardinstenger i stue samt lampe i gangen og noen fastskrudde veggskap følger ikke med i handelen.

Det vil bli stående igjen noe utstyr i låve og garasje.

## Meglerns prisvurdering

Kr 2.500.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 310,- pr. år avgift for feiing.

Renovasjon kr. 2.363,- og slam kr.

979,- betales til Hamos. Slam

tømming skjer hvert 2. år.

## Spesifikasjon faste / løpende kostnader

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvare ca. kr 20.000,- pr. år.

Boligen er tilknyttet Canal - Digital som leverandør av kabel-tv kr 3.864

pr. mnd.

Boligen er p.t.forsikret gjennom

Gjensidige og har en årlig

forsikringspremie på kr 6.082,-

Ovenstående er basert på nåværende eier/hustands senere års forbruk/

utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur,

egne fordelsavtaler, kanalvalg etc.

## Ligningsverdi

Gnr. 69/2 Kr 520.505,- pr. 31.12.2008

Gnr. 69/5 kr. 79.687,- pr. 2008

## Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

- 1) Dokumentavgift til Staten, 2,5% av kjøpesummen, samt
- 2) kr 1.548,- i tinglysingsgebyr for skjøte.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter; kr 2.107,- pr. stk.
- 4) Total kjøpesum inkl. gebyrer/ avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning: kr 2.555.905,-

## Betalingsbetingelser

Ved underskrift av kjøpekontrakt

innbetales et forskudd på 10 % av

avtalt kjøpesum, resten betales ved

overtagelsen sammen med omkostningene. Forskuddsbeløpet er en kredittytelse fra kjøper til selger og står på meglers klientkonto under selgers rådighet. Dette er et avvik fra prinsippet om "ytelse mot ytelse".

Forskuddet, eventuelt med fradrag for meglers vederlag/utlegg, står på meglers klientkonto frem til oppgjør mellom partene finner sted. Renter på forskuddet tilfaller selger.

Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital, dvs at det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.

## Meglerns vederlag

Selgers/oppdragsgivers vederlag til megler er avtalt til:

Provisjon: 2%

Grunnhonorar kr 10.000,-

Oppgjørshonorar kr 3.950,-

Nettgebyr kr 3.975,-

Visningshonorar kr 2.000,- pr. visning

Oppslag eiendomsregister kr 700,-

## Avhendingsloven

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis.

Se også teknisk beskrivelse av boligen, som fremkommer i boligsalgsrapport.

## Eierskifteforsikring

Det er i forbindelse med salget tegnet eierskifteforsikring. Vedlagt denne salgsoppgave følger selgers egenoppgave. Budgivere forplikter seg til selv å sette seg inn i dokumentet før bud inngis.

Selgers Eierskifteforsikring dekker selgers ansvar for mangler ved eiendommen slik dette ansvaret er fastlagt i "Lov om avhending av fast eigedom".

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en

rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet, og premien er: Enebolig, rekkehus, tomannsbolig og fritid kr 7.500,-

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **Budregler**

Budregler er beskrevet i vårt Budskjema. Dersom en budgiver skulle kreve det, vil vedkommende få anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen. Dette vil skje på meglers kontor sammen med kontorets fagansvarlig, og etter at eiendommen er solgt. Kjøper vil få tilsendt budjournal sammen med akseptbrevet.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglerforetak er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor megler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part.

Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av overnevnte forhold.

### **Låneformidling**

Megler kan bistå kjøper med finansiering gjennom Fokus Bank. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken, og Fokus Krogsveen AS mottar provisjon fra banken ved formidling av lånekunder.























# BOLIGSALGSRAPPORT



**NITO Takst**  
- tryggere bolighandel

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**TAKST-FORUM**  
trøndelag

## **NEDRE ALMBERG**

**6657 RINDAL**

Gnr. 69 Bar. 2 Fnr. 0 Sor. 0  
Kommune: 1567 RINDAL

Befaringsdato: 04.11.2009  
Rapportdato: 06.11.2009

RAPPORTANSVARLIG:  
Takst-Forum Trøndelag AS  
Jarle Kjellås  
Sorgenfriveien 9, 7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail: jarle.kjellås@takst-forum.no



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrivæien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellås@takst-forum.no



## OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

### Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesiell vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller unødig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITOs instruksjer. Lånevurderingen er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

### Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å kunne til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsskisser).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrunnes som følger:

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 1 av 17  
06.11.2009



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellas@takst-forum.no



- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbellegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av søo eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipet, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

#### Tilleggsundersøkelser

*Piper og illesteder.* Taks mannen vil registrere tilstandsvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

*Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL taks mann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

*Arealmålinger* utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

*Vindtaks t* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

#### Andre uttrykk og definisjoner.

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

#### Konklusjon / sammendrag

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.





NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrivæien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellås@takst-forum.no



### Egne premisser

Utøvende takstkonsulent er selvstendig ansvarlig for utførelsen av tilstandsrapporten. Konsulenten har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiviseres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

### Befaring

Rekvirent: Krogsveen avd. Melhus ved Helle Kjøning  
Takstingeniør: Jarle Kjellås NITO Takst  
Rapportansvarlig: Jarle Kjellås  
Befaringsdato: 04.11.2009  
Tilstede: Sofie Hilstad og Bjørn Olaf Hilstad

### Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): HILSTAD BJØRN OLAF, HILSTAD HILDUR SOFIE  
Type tomt: Eiet  
Matrikkel: Gnr. 69 Bnr. 2 Fnr. 0 Snr. 0  
Adresse: NEDRE ALMBERG - 6657 RINDAL

### Dokumentkontroll

Grunnboksbladet ble ikke vurdert  
Eiers egenerklæring

### Andre opplysninger

Boligen er oppført i 1980 med sokkeetasje, 1. etasje og kaldloft. Boligen består av en hoveddel og en kårdel. Gulv mot grunn er oppført i støpt betong og grunnmur er oppført i Lecastein. Etasjeskille består av trebjelkelag. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater.

Utover bolig så er det et trønderlån, verksted / garasje og en driftsbygning / fjøs av eldre dato på eiendommen.



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellås@takst-forum.no



## Konklusjon

Det er foretatt oppgradering av bad og kjøkken på hoveddel i 2006 / 2007. Videre er det lagt nytt gulv på stue og kjøkken på hoveddel samt på kjøkken på kårdel. Utover dette fremstår boligen i hovedsak som fra opprinnelig byggeår.

Det ble på befaringdagen registrert behov for oppgradering av bad på kårdel og videre opplyses det om punktering av enkelte vindusglass. Utover dette ble det på befaringdagen ikke registrert tilstander som tilsier at det er behov for strakstiltak utover normalt periodisk vedlikehold. For ytterligere omtale og anbefalinger henvises det til rapportens enkelte punkter.

## Bygninger på eiendommen

| Type bygg      | Byggeår | Rehab.- ombygd år |
|----------------|---------|-------------------|
| Tomannsboliger | 1980    |                   |
|                |         |                   |
|                |         |                   |

## Underskrifter

Trondheim, 06.11.2009

Takstingeniør

*Jarle Kjellås*



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69.Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrivæien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellås@takst-forum.no



## Bygg : Tomannsboliger

### Arealer m.m.

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taksbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Revmålingene har NS 3946:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettning av boenhet. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen forskrift vil de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Taksbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Taksbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsvesenheten Vundt og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.aif.no](http://www.aif.no)

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tilsvarende oppmålingen fast sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksning definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvbøyde og/eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealer (BTA) minus arealet som oppgis av yttervegger.

#### Målevordlige AREALER

Støre åpninger som nødvendige åpninger i etasjekiller for trapp, heise-, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommets bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målevordlige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og taksutvænnens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsstatistikk i forbindelse med sømten utnyttelse gjelder egne målerogler.

#### Bygg A: Tomannsboliger - arealer

| Etasje      | Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup> | Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup> |       |       |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------|-------|-------|
|             |                                  | Totalt                          | P-ROM | S-ROM |
| Sokkel      | 194                              | 177                             | 76    | 101   |
| 1. etasje   | 184                              | 169                             | 169   | 0     |
| Sum bygning | 378                              | 346                             | 245   | 101   |

#### Bygg A: Tomannsboliger - romfordeling

| Etasje    | Primære rom (P-ROM)  | Sekundære rom (S-ROM)                          |
|-----------|--|--|
| Sokkel    | Soverom, stue, 2 vaskerom og gang / trapperom                                      | Teknisk rom / fyrrom, 4 boder og uinnredet rom |
| 1. etasje | 2 kjøkken, 2 bad, 2 stuer, toalettrom, 4 soverom, 2 entré og gangareal / trapperom |  |

#### Sum alle bygg

|                    | Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup> | Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup> |       |       |
|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------|-------|
|                    |                                  | Totalt                          | P-ROM | S-ROM |
| Sum alle bygninger | 378                              | 346                             | 245   | 101   |

#### Kommentarer til arealberegningen

Det er ikke foretatt kontroll hvorvidt de respektive rom er byggemeldt og godkjent.



## Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

### Vurdering

Grunnforholdene er ukjent og fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det understrekes at undertegnede ikke har foretatt geotekniske undersøkelser av grunnen.

TG 1

## Grunnmur

*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.*

### Vurdering

Grunnmur er oppført i Lecastein og er fritt eksponert på innvendig side. Utover et riss i innvendig mur mellom hoveddel og kårdel ble det på befaringsdagen ikke registrert riss eller skader på synlige deler. Det opplyses at riss er i forbindelse med tidligere dørutsparring og har vært uforandret over lengre tid.

TG 1

## Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerer.  
Observasjonene er visuelle.*

### Vurdering

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenering med utvendig fuktsikring er som fra byggeår. Det registreres grunnmursplast som utvendig fuktsikring på hjørne mot sørvest og det antas og forutsettes at dette er etablert i henhold til leggeanvisninger. Kontroll med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til fuktsøk på overflater i sokkeletasje. Ingen høye fuktindikasjoner eller tegn på utilsiktet fukt fra grunn ble registrert og på bakgrunn av dette vurderes drenering å fungere som opprinnelig tiltenkt. For videre omtale se Rom under terreng.

TG 1

### Levetid

Antatt normal levetid for drenering 20-60 år, alt avhengig av utførelse og tilførte masser



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellås@takst-forum.no



## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

### Vurdering

Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning kombinert med liggende i sokkeletasje. Utvendig kledning er fra byggeår og det opplyses om overflatebehandling sist i 2008. Det ble foretatt en visuell kontroll kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå / terrasser og ingen tegn til sopp eller råte registreres på befaringsdagen. Utvendige fasader fremstår med kun behov for normalt vedlikehold.

TG 1

### Levetid

Antatt normal levetid for trepanel 40 - 60 år

Antatt normal levetid for trepanel. Reparasjon 20 - 60 år

## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

#### Vinduer:

Boligen har trevinduer fra byggeår hovedsaklig med 3-lags glass kombinert med 2-lags glass på bad. Ved funksjonstest av enkelte vinduer ble det registrert at enkelte tar noe i karm og kan med fordel justeres for å gå friksjonsfritt. Utover dette har vinduer normal funksjon og slitasje med tanke på alder.

Videre opplyses det om punktering av enkelte vindusglass hvor utskifting anbefales (TG 3). Punkterte vindusglass kan tidvis være svært vanskelig å avdekke og punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje. TG er satt pga alder ihht normal levetid.

TG 2

#### Dører:

Boligens dører er fra byggeår. Innvendige dører er i glatt utførelse. Det er terrassedører med 3-lags glass og ytterdører i tett utførelse og med sideglassfelt. Dørene var i hovedsak funksjonelle og har normal slitasje med tanke på alder. Det anmerkes imidlertid dårlig tetting i nedre del på tettassedør på kårde i 1. etasje hvor tiltak anbefales. Videre er det treghet i skyvedør til terrasse hvor vedlikehold evt. smøring anbefales.

Til opplysning så er det etablert varmeelement på innside av terskel på skyvedør til terrasse på hoveddel. TG er satt pga alder ihht normal levetid.

TG 2

### Levetid

Antatt normal levetid for trevinduer 20 - 60 år



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrivæien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellas@takst-forum.no



Antatt normal levetid for trevinduer. Kontroll og justering. 2 - 8 år  
Antatt normal levetid for innvendige tredører 30 - 50 år  
Antatt normal levetid for utvendig tredører 20 - 40 år

## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, støp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

Taket har saltakform og er oppbygd med prefabrikkerte takstoler med bordtak som undertak. Det er atkomst til kaldloft via luke med stige fra gang på kårde. Det ble foretatt en visuell kontroll og ingen tegn på aktive lekkasjer eller kondensproblemer ble registrert. Loftet ventileres via åpninger i raft. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert fluenetting i raftkasser.

TG 1

## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimner.*

### Vurdering

Utvendig taktekking består av profilerte metallplater og er fra byggeår. Som tidligere nevnt ble det ikke registrert tegn på aktive lekkasjer og tekkingen vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes begynnende malingsavskalling på takplater. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert snøfangere på tak og det opplyses om tidvis noe snøras / sig fra tak.

TG 1

### Levetid

Antatt normal levetid for stålplater m/ plastbelegg 10 - 45 år.  
Antatt normal levetid for aluminiumsplater 40 - 60 år.  
Antatt normal levetid for vindski / vannbord i tre 15 - 25 år.

## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrivæien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellås@takst-forum.no



#### Vurdering

Renner og nedløp er oppført i plast og er fra byggeår. Det anmerkes en manglende rennekrok mot sør hvor utbedring anbefales. Utover dette ble det ikke registrert hull eller skader.

Dør- og vindusbeslag samt pipebeslag og lufterhatter er i metall. Ingen tegn på skader ble registrert fra bakkenivå. TG er satt med bakgrunn i alder ihht. levetidsbetraktninger.

**TG 2**

#### Levetid

Antatt normal levetid for takrenne/nedløp i plast 20 – 30 år.

Antatt normal levetid for luftefyrer, ventilasjonshetter 20 – 40 år.

Antatt normal levetid for beslag. Overgang tak/vegg beslag/skottrenne 15 – 35 år.

### Terrasse, balkonger og utvendige trapper

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikkprøver. Rekkverk kontrolleres.*

#### Vurdering

Boligen har to terrasser med utgang fra stue på hoveddel og fra stue på kårde. Terrasser er som fra byggeår og ligger over stue og uinnredet rom i sokkeletasje. Terrasser er tekket med papp og over dette er det pålagt terrassebord.

Det anmerkes at rekkverk har høyde på ca. 85cm, dagens anbefalinger er på minimum 90cm. Utover dette og behov for overflatebehandling ble det ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. Ingen tegn på lekkasjer registreres i sokkeletasje, men løpende observasjoner anbefales.

**TG 2**

På inngangsside er det etablert trapp / repos som går langs med boligen. Denne er hengt i husveggen og er opplagret på støpte pilarer. Ingen vesentlige retningsavvik eller tegn på skader registreres.

**TG 1**

Antatt normal levetid / påregnelig reparasjon for balkong/terrasse/veranda i tre 25 – 50 år



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellås@takst-forum.no



## Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert.  
For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

### Vurdering

Pipa er en elementpipe med utvendig heldekkende beslag. Sothuke ble påvist på uinnredet rom i sokkeletasje. På synlige overflater ble det ikke registrert noen sprekker eller skader. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann og feievesen.

TG 1

## Etasjeskillere

*Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.*

### Vurdering

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det ble ikke foretatt nivellerings- eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik av praktisk betydning.

Til opplysning så er det ikke isolert etasjeskille mellom uinnredet rom i kjeller og 1. etasje.

TG 1

## Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater.  
Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.  
Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

### Vurdering

Sokkeletasjen har bodar, vaskerom, trapperom og fyrrom som ligger mot terreng der grunnmur er fritt eksponert og stedvis malt. Gulv mot grunn er pålagt vinyl kombinert med malte og fritt eksponerte overflater.

Som tidligere nevnt ble det ikke indikert fuktavvik og ingen tegn på fuktskader ble registrert. Det gjøres oppmerksom på at kontroll på fyrrom og enkelte bodar / vaskerom ble noe begrenset pga lagring av ved / gjenstander etc.

TG 1

Det ble registrert fuktmerker i himling på gang i sokkeletasje. Det opplyses at dette har vært fremtreden over lengre tid og det ble på befaringsdagen påvist fuktavvik i dette området. Årsak til dette er ukjent, men dette området ligger under sjakt som er plassert bak toalettrom i 1. etasje.

Selger opplyser at dette skal bli utbedret før et eventuelt salg.





## Bad,

*Det er fuktindikatorer og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktundersøgelser med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besøkt hvis disse rom tilhører samme bueenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besøkt og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

#### Bad hoveddel:

Badet er oppgradert i 2007 som følge av tidligere vannskade og arbeidet er utført av fagfolk. Det er vinyl på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med avløp for i sluk samt servant i servantskap. Det er et plastsluk og rommet har mekanisk avtrekk (fuktstyrt) med tiluft over dør. Gulvet har lokalt fall mot sluk og videre har vinyl oppbrett ved dørterskel.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fuktavvik og ingen tegn på fuktskader ble registrert. Rommet fremstår i bruksmessig god stand og som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk og avløp for å sikre god avrenning.

**TG 0**

#### Bad kårdel:

Badet er fra byggeår med epoksy på gulv og malte plater på vegger. Rommet er utstyrt med åpen dusj over badekar, servant i servantskap og klosett. Det er et plastsluk og rommet har naturlig avtrekk uten tiluft ved dørterskel. Det anbefales etablert mekanisk avtrekk med tiluft for optimal ventilering. Gulvet har fall mot sluk.

Ved bruk av fuktindikator ble det indikert moderate fuktavvik på gulv ved sluk. Badet har vært utsatt for en forsiktig bruk den senere tid og det gjøres oppmerksom på at ved en annen / hyppigere bruk er det stor fare for utvikling av fuktskader. Det anbefales derfor en oppgradering for å holde dagens / forventet krav til tetthet. Ved en oppgradering anbefales en ytterligere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte skader. TG 3 er gitt på bakgrunn av badets alder og ved en bruksendring av badet er det stor fare for at dette kan medføre skade.

**TG 3**

### Levetid

Antatt normal levetid for våtromsplater 10 - 20 år  
Antatt normal levetid for malte plater. Frarådes.  
Antatt normal levetid for epoxy o.lign 6 - 12 år  
Antatt normal levetid for vinylgulv 15 - 35 år  
Antatt normal levetid for blandeventil 10 - 25 år  
Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år  
Antatt normal levetid for plastsluk 30 - 50 år



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrivæien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellås@takst-forum.no



## Vaskerom

*Det er fuktindikatorer og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

#### Vaskerom hoveddel:

Rommet er fra byggeår med malt murgulv og malte murvegger kombinert med malte plater. Rommet er utstyrt med utslagsvask med nyere blandebeholder, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Det er et plastsluk og rommet har en naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Tilluft anbefales etablert. Gulvet har lokalt fall mot sluk.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fuktavvik og ingen tegn på fuktskader registreres. Det er usikkert om det er etablert noen form for tetting i overgang gulv / vegg og det anbefales en forsiktig bruk av fritt vann. Utover dette vurderes rommet å fungere som opprinnelig tiltenkt.

TG 2

#### Vaskerom kårdel:

Rommet er fra byggeår med malt murgulv og malte murvegger kombinert med malte plater. Rommet er utstyrt med benkeskap med utslagsvask, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin. Det er et plastsluk og rommet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel. Tilluft anbefales etablert.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fuktavvik og ingen tegn til fuktskader registreres. Det anmerkes en liten lekkasje i forbindelse med blandebeholder hvor utskifting må påregnes.

Rommet vurderes å fungere som tiltenkt.

TG 2

### Levetid

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år

Antatt normal levetid for utslagsvask 20- 50 år

Antatt normal levetid for plastsluk 30 – 50 år



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gar.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellås@takst-forum.no



## Toalettrom

*Fisuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.*

### Vurdering

Toalettrom på hoveddel er fra byggeår med vinyl på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med klosett og en servant. Det er naturlig avtrekk med tilluft over dør.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fuktavvik og ingen tegn på lekkasjer registreres. Til opplysning så ble det registrert fukt i himling på gang i sokkeletasjen som trolig stammer fra sjakt bak toalettrom.

TG 2

## Kjøkken

*Fisuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkenet er oppgradert i 2006 og har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og flislagt over benkeplate. Videre er det etablert opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over stekesonen som er ført over tak.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen fuktavvik ble påvist på normalt fuktutsatte soner.

TG 0

Kjøkken kårdel:

Kjøkken har innredning fra byggeår med glatte fronter. Blandebatteri er av nyere dato. Det er laminatgulv fra 2009 og malte plater på vegger. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fuktavvik på normalt fuktutsatte steder. Innredningen har som følge av alder noe slitasje, men vurderes å være i bruksmessig stand.

TG 2



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gar.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellås@takst-forum.no



## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.*

*Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Vurdering

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

## Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.*

*Rekkverks høyder er også vurdert.*

### Vurdering

Innvendig trapp på hoveddel ned til sokkeletasje er oppført i tre og er åpen mellom trinnene. Trappen vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det er åpninger mellom trappetrinn som er over dagens anbefalte maks åpning 10cm (TG 2). Tiltak anbefales med tanke på barns sikkerhet.

Trapp ned til sokkel fra kårdel er i lukket utførelse og er i bruksmessig stand.

TG 1

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og bensoltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Vurdering

Synlige vannrør av plast / kobber og avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør i forbindelse med bad og kjøkken på hoveddel og varmtvannsbereider er av nyere dato. Utover dette er vann- og avløpsrør som fra byggeår. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Det opplyses om privat septikk der avløpsrør fra bolig til septikk er skiftet den senere tid. Videre er det privat vann.

Forventet levetid til en installasjon er 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armatur, bereider, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år.

TG 1

Det er montert et sentralvarmeanlegg i boligen, med radiatorer plassert omkring i boligen og

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 14 av 17  
06.11.2009



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellas@takst-forum.no



vannbåren varme i store deler av gulv. Til opplysning så mangler deler av gulv på kjøkken på hoveddel gulvvarme.

Fyrkjel plassert i fyrrom i sokkel er fra 1980 og er tilknyttet veddrift. Videre er det mulighet for elektrisk drift. Det opplyses om normal funksjon og ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert lekkasjer i tilknytning til radiatorer eller anlegget forøvrig.

Det opplyses om tidligere lekkasje på radiator på stue i hoveddel samt en lekkasje på varmtvannstank på fyrrom. Radiator er skiftet og lekkasjer skal være utbedret.

Overnevnte komponenter / utstyr er ikke videre vurdert av undertegnede da dette faller utenfor rapportens faglige rammer, og krever spesiell kompetanse og utstyr.

**TG ikke vurdert**

#### Varmtvannsbereder:

Generelt om varmtvannsbereder: Undertegnede har kun svært begrenset mulighet til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Dette krever spesielt utstyr og kompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå (nivå 1) er dette ikke vektlagt. Dette må derfor om ønskelig, bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være høyst usikker utover 10 år fra fabrikkår, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er derfor forstått å være høyst usikker. Generelle kommentarer vil likevel nedenfor bli foretatt ut fra begrensede kriterier og ansvar. Årsaken til at VVB likevel har fått eget postnummer selv om det normalt ikke blir grundig vurdert, er at mottaker / forbruker av rapporten skal gjøres kjent med rapportens begrensninger.

#### Beskrivelse:

Det er 2 varmtvannsberedere plassert vaskerom i sokkel. Disse har produksjonsår 2006 og har et volum på 200 liter.

**TG 0**

#### Levetid

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år

Antatt normal levetid for plastsluk 30 – 50 år

Antatt normal levetid for kobberør 25 – 50 år

Antatt normal levetid for plastrør 25 – 50 år

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.*



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jarle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jarle.kjellås@takst-forum.no



### Vurdering

Det elektriske anlegget fremstår i hovedsak som fra byggeår. Elskap er plassert i sokkel og har skrusikringer.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en eltaksmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

### Diverse utstyr

*Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.  
Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.*

### Vurdering

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noe år er alltid forbundet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med overnevnte betraktning. Garantitid viser for eksempel hva som kan forventes.

### Ventilasjon:

Begge kjøkken har mekanisk avtrekk over stekesonen. Bad på hoveddel har mekanisk avtrekk. Utover dette har våtrom naturlig avtrekk (TG 2).

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av kler, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. God luftutskifting er avhengig av tilluftspalte i nedre del av dør – noe som anbefales etablert der det mangler.

For optimal ventilering anbefales det mekanisk avtrekk og da spesielt fra bad.

TG 1

### Terrengforhold

*Vurdering av fallforhold ved grunnmur.  
Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget.  
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

### Vurdering

Bygningen / grunnmur vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.



NEDRE ALMBERG  
6657 RINDAL  
Gnr.: 69 Bnr.: 2

Rapportansvarlig:  
**Jurle Kjellås**  
Sørgenfrøveien 9,  
7037 TRONDHEIM  
Tel: 73821339  
Fax: 73821331  
E-mail:  
jurle.kjellås@takst-forum.no



## Andre bygg

### Vurdering

Verksted / garasje:

Bygningen består av en verksteddel og en garasjedel. Bygget er oppført i tre og er anlagt på støpte fundamenter / Lecablokker og trepilarer. Det er stående trekledning og taket er tekket med metallplater.

Det har vært en del setninger i bygningen og da spesielt garasjedel. Som følge av dette er det foretatt utbedring av fundamentering og forsterkninger i overgang verksteddel og garasjedel. Det er fortsatt synlige skjevheter men det opplyses om ingen vesentlige endringer etter dette.

Videre er det lagt nytt gulv i deler av garasjedel.

Utover forannevnte bærer bygget preg av alder slik at vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

### Eldre trønderlån:

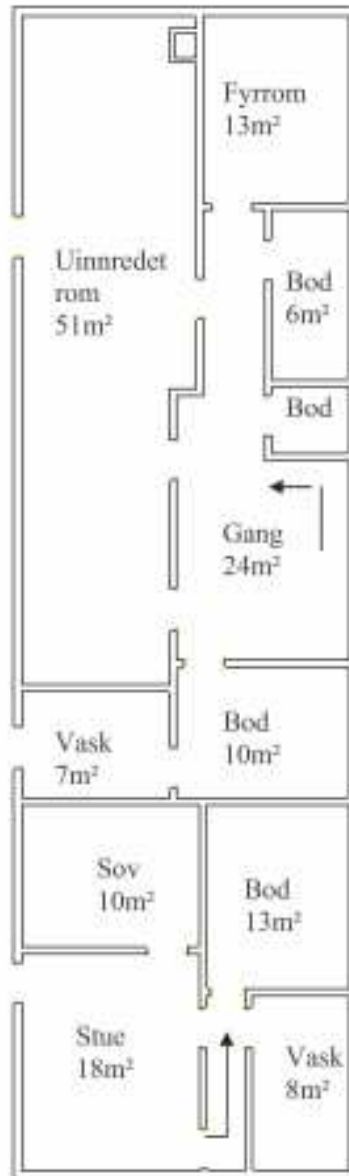
Bygningen er av eldre dato og er oppført på ukjent tidspunkt. Hovedkonstruksjonene er oppført i tømmer og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid og må anses å være et rivingsobjekt. Ikke videre vurdert.

### Fjøs / driftsbygning:

Bygningen består av en eldre del oppført på ukjent tidspunkt og en tilbygd del med fraukjeller antatt oppført på 1950-tallet. Grunnmur er oppført som en gråsteinsmur på eldre del og sementstein / støpt betong på tilbygd del. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre med stående trekledning. Vegg mot vest er kledd med metallplater. Utvendig taktekking består av metallplater.

Det har ikke vært dyrehold de senere år og bygget benyttes i dag som lager.

Bygningen bærer preg av alder og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Omfang av dette er avhenging av fremtidig bruk.



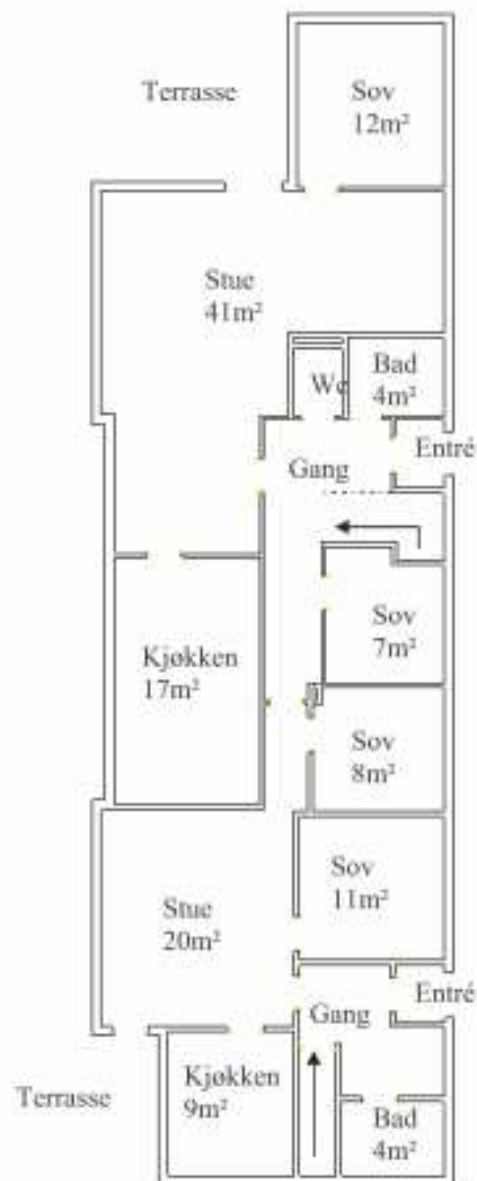
Planskisse: Nedre Almberg (sokkel)

Areal mål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med enhetens totale areal. Rombenevnelsen er ihht dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav.

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

Taksting. NITO / Tømrer Jarle Kjellås





Planskisse: Nedre Almberg (1. etasje)

Areal mål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med enhetens totale areal. Rombenevnelsen er iht dagens bruk og uten hensyn til byggeforskriftens krav.

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

Taksting. NITO / Tømrer Jarle Kjellås

## BELIGGENHET

### Tilhørighet

|            |           |
|------------|-----------|
| Kommune    | Rindal    |
| Grunnkrets | Bjørnstad |
| Kirkesogn  | Rindal    |

### Steder i nærheten

|            |         |
|------------|---------|
| Moen       | 10,6 km |
| Romundstad | 12,9 km |
| Liagrenda  | 13,6 km |

### Transport

|          |                          |          |
|----------|--------------------------|----------|
| Flyplass | Kristiansund Kvernberget | 103,6 km |
|----------|--------------------------|----------|

### Idrett/friluft

|               |                         |        |
|---------------|-------------------------|--------|
| Idrettsanlegg | Rinnvollen gras         | 4,4 km |
|               | Trollbanen treningsfelt | 6,1 km |

## STEDER AV INTERESSE

### Skoler

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Rindal skole (1-10 kl.)     | 6,7 km  |
| Surnadal vidaregåande skole | 24,5 km |
| Meldal vidaregåande skole   | 40,0 km |

### Barnehager

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Bolme barnehage (0-5 år)  | 3,7 km  |
| Rindal barnehage (0-5 år) | 7,1 km  |
| Mo barnehage (3-5 år)     | 11,1 km |

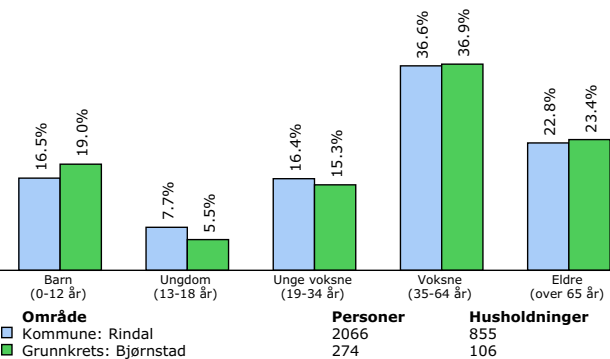
### Varer/tjenester

|             |                          |         |
|-------------|--------------------------|---------|
| Kjøpesenter | Amfi Surnadal            | 24,4 km |
| Postkontor  | Coop Prix Rindal         | 6,4 km  |
| Apotek      | Alliance apotek Surnadal | 24,4 km |
| Vinmonopol  | Surnadal Vinmonopol      | 23,6 km |
| Dagligvare  | Coop Prix Rindal         | 4,8 km  |
| Kiosk/video | Bjørnhild Kiosk          | 12,7 km |
| Bensin      | YX Rindal                | 6,7 km  |

## DEMOGRAFI

### Nøkkelopplysninger for nabolaget (Bjørnstad grunnkrets)

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Andel menn                | 53,3%   |
| Andel kvinner             | 46,7%   |
| Gj. snitt alder menn      | 42 år   |
| Gj. snitt alder kvinner   | 44 år   |
| Husholdninger med barn:   | 36,8 %  |
| Husholdninger uten barn:  | 63,2 %  |
| Gj. snitt byggeår:        | 1969    |
| Gj. snitt tomtestørrelse: | 720 kvm |



Kilde: SSB 2008

## KART



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.

Sist endret: Mars 2009

OPPDRAGSANSVARLIG: (MÅ FYLLES UT)

|                   |                    |          |        |
|-------------------|--------------------|----------|--------|
| Firma             | Fokus Krogsveen AS | Avdeling | Methus |
| Oppdragsansvarlig | Helle Kjørnig      |          |        |
| Oppdragsnummer    | 89-36-9            |          |        |

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for selget og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs- / honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr.

Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

**SALGSOBJEKT** (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport  
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport  
 Selvaier – alle typer leiligheter, toflermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet  
 Andelsaksje – alle type boliger med andelsaksje inkl fritidsleilighet  
 Tomt/hytte

|  |               |                        |        |                                   |        |   |    |
|--|---------------|------------------------|--------|-----------------------------------|--------|---|----|
| Gnr.   | 69            | Bnr.                   | 2.5    | Seksjonsnr / Andelsnr / Aksjnr.   |        | Festenr.                                |    |
| Adresse  | Nedre Almberg |                        |        |                                   |        |   |    |
| Postnr.  | 6657          | Sted                   | Rindal | Kommune                           | Rindal |   |    |
| Byggeår  | 1980          | Når kjøpte du boligen? | 2005   | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 4 år   | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.? | Ja |
| I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring) |               |                        |        | Egensidige                        |        |   |    |

Er villa-/husforsikring utvidet med soppråte-dekning? Ja  Nei

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Polise-/avtalenr. | 79481219 |
|-------------------|----------|

Hvis dødsbo, kryss her

|               |  |
|---------------|--|
| Avdødes navn: |  |
|---------------|--|

### SELGEREN

|            |          |         |          |          |                      |  |  |
|------------|----------|---------|----------|----------|----------------------|--|--|
| Selger (1) |          |         |          |          |                      |  |  |
| Etternavn: | Hilstad  |         |          | Fornavn: | Sofie                |  |  |
| Tlf. Priv: | 71665248 | Mobil:  | 99248510 | E-post:  | S.HILSTAD@SVORKA.NET |  |  |
| Ny adr:    |          | Postnr: |          | Sted:    |                      |  |  |
| Selger (2) |          |         |          |          |                      |  |  |
| Etternavn: | HILSTAD  |         |          | Fornavn: | DJØRN OLAF           |  |  |
| Tlf. Priv: | 71665248 | Mobil:  | 41661530 | E-post:  |                      |  |  |
| Ny adr:    |          | Postnr: |          | Sted:    |                      |  |  |

Initialer \_\_\_\_\_

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".  
 Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

# PROTECTOR

forsikring

| SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER  | NEI | JA | "HAR IKKE" | KOMMENTARER  |
|---|-----|----|------------|--|
| 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet valtrommene, f.eks. sprekk i fiser, lekkasje, røte, eller oppkader?                                      |     | X  |            | BAD I BILET/LIGHET   |
| 2.0 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?  |     | X  |            |  |
| 2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad.   |     |    |            | NYTT BAD I H. LEIL. UTFØRT AV FAGLÆRTE. BADLØSPLATE NE EGENINNSATS.                                    |
| 3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ledsted/konsteinippe, f.eks. dårlig trekk, sprekket eller lignende?  |     | X  |            | FØRLENGELSESRØR I METALL ER RUSTET OG KNEKT. BLIR SKIFTET.   |
| 4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjøleren?  | X   |    |            |  |
| 5. Kjenner du til om det er/har vært lekkasjer av avløpsvann i avløpsrør?   | X   |    |            |  |
| 6. Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks. sprekker i mur, slipte gulv eller lignende?  | X   |    |            |  |
| 7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  | X   |    |            |  |
| 8. Kjenner du til om det er/har vært utethvar i terrasse/garasje/balkon/terasse?  | X   |    |            |  |
| 8.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?   | X   |    |            |  |
| 8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn  |     |    |            |  |
| 9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeid/kontroll ved el-anlegg/andre installasjoner, f.eks. oljetank, senraltyr?                           | X   |    |            |  |
| 9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn  |     |    |            |  |
| 10. Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp eller el-anlegg, herunder oljetank og lignende?                               | X   |    |            |  |
| 10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn   |     |    |            |  |
| 11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?  | X   |    |            |  |
| 12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtek som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? | X   |    |            |  |
| 13. Kjenner du til manglende ferdigstilt/påbud/hetelse/krav vedrørende eiendommen?  | X   |    |            |  |
| 14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?                         |     | X  |            |  |
| 15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utført de siste 5 år?   |     | X  |            | KLOAKKRØR FRA HUSHJØRNE TIL SEPTIKTANK ER SKIFTET P.G.A. BRUDA. BADET SOM ER NYTT VAR P.G.A. LEKKASJE. |
| 16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør   | X   |    |            |  |
| 17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør   | X   |    |            |  |

Initialer

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.

| SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/<br>BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP: |  | NEI | JÅ | KOMMENTARER |
|--|--|-----|----|-------------|
| 18.  | Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?   |     |    |             |
| 19.  | Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/ekte fellesutgifter? |     |    |             |

Tilleggs kommentarer:

(er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark, som legges som vedlegg)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

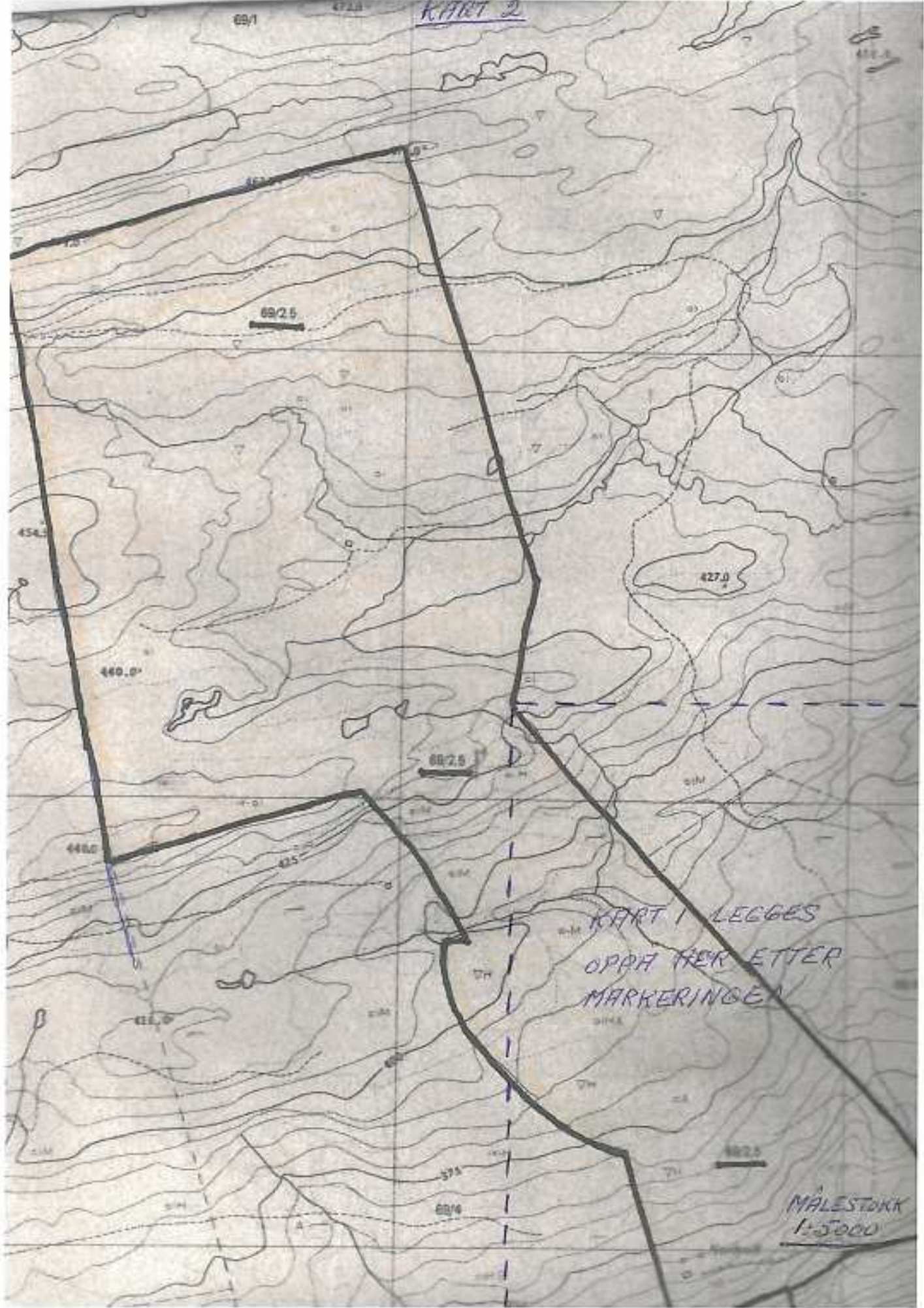
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelt endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

| SETT KRYSS:                         |  |                  |                      |
|-------------------------------------|--|------------------|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av mars 2006 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifte-forsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelse. |                  |                      |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.   |                  |                      |
| Dato: <i>Rindal 29/10-09</i>        |  | Sted:            |                      |
| Selger (1) sign:                    | <i>Sofie Skjold</i>  | Selger (2) sign: | <i>Bjørn Hiltved</i> |

Initialer



KART 2



KART 1 LEGGES  
OPPA HER ETTER  
MARKERINGEN

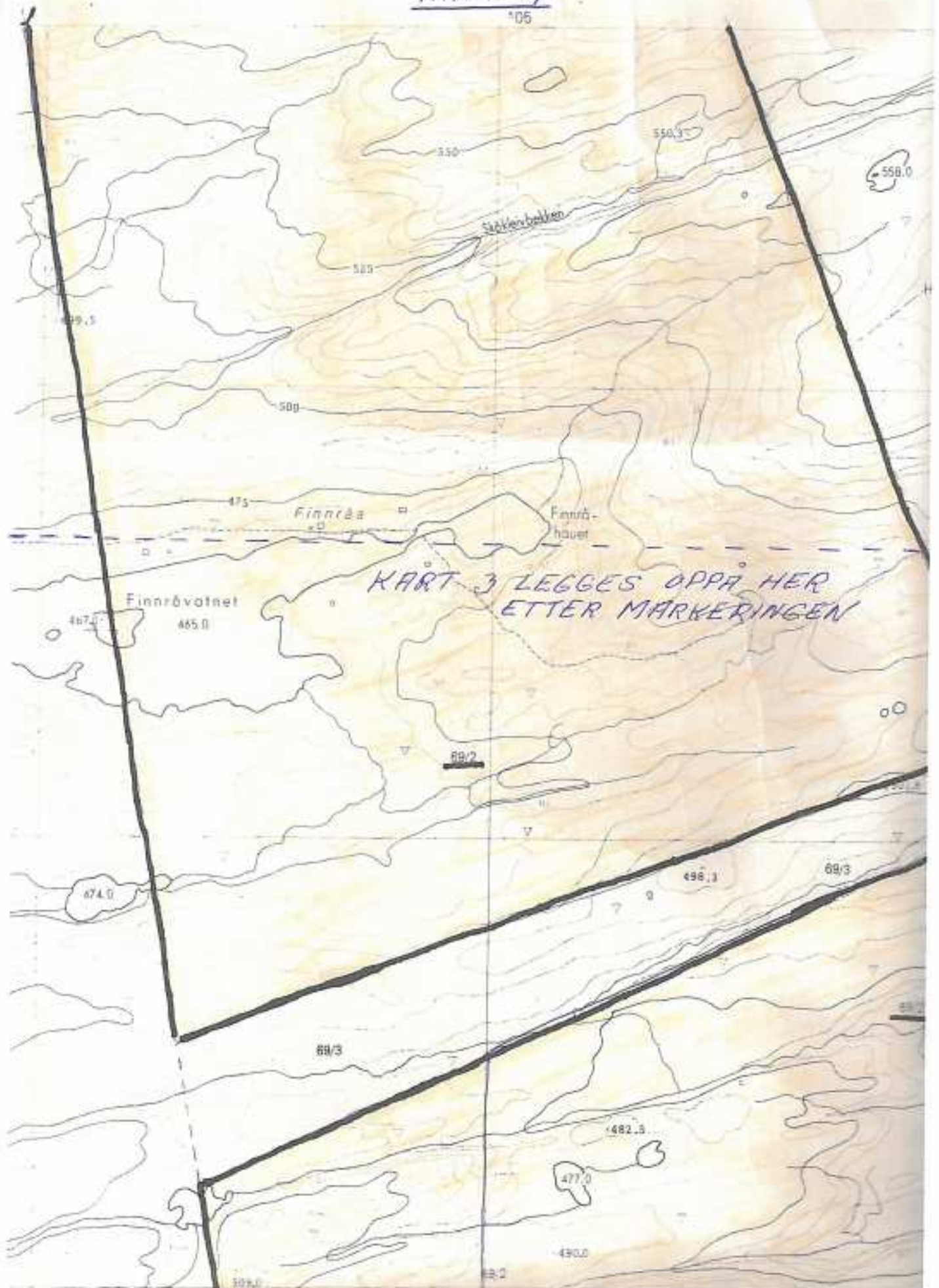
MALESTOKK  
1:5000





KART 4

105





# Lån og forsikring

Kjøp av hus eller fritidsbolig er kanskje den største investeringen du foretar. Vårt fokus er å gjøre prosessen enklere, rimeligere og tryggere for deg. Som eier av Krogsveen kan vi blant annet tilby deg konkurransedyktige boliglån, et bredt utvalg av skadeforsikringer og rabatt på møbler.

## Enklere

Finansiering, forsikring, salg og kjøp; vi ordner alt. Du kan konsentrere deg om visninger og planer for den nye boligen.

## Rimeligere

Samler du flere tjenester hos oss, sparer du mange tusen kroner. Du får blant annet ekstra gunstig skadeforsikring, rabatt på meglerprovisjon, gunstig boligrente og 0 % rente på kontraktsforskuddet i inntil tre måneder.

## Tryggere

Vi tar ansvar for all koordinering mellom megler, forsikringselskap og bank slik at alt blir gjort på riktig måte og i riktig rekkefølge.

## Kontakt oss

Ring **08540** eller [www.fokus.no/boliglaan](http://www.fokus.no/boliglaan)

# Tips til boligkjøper

## 1. Hva styrer kjøpet ditt?

Sett opp en liste over hva du søker med den nye boligen. Ikke forvent at alt kan innfris, men sett opp prioriteringer over hva som er viktigst.

## 2. Bli lokalkjent

Gjør deg kjent med prisnivået i området der du ønsker å kjøpe. Følg med på det som er til salgs. Kontakt gjerne en megler fra Krogsveen som kan sette deg inn i prisnivået og som kan holde deg oppdatert over boliger til salgs.

## 3. Økonomiske rammer

Ha et klart bilde av dine økonomiske rammer før du går på visning. Sørg for å ha finansieringen i orden. Husk å ta med kjøps- og salgsomkostninger i din totalvurdering. Sjekk også ut hvor mye boligen din er verdt i dagens marked ved å få en oppdatert prisvurdering fra din lokale megler. Det er kjøpers ansvar at kjøpesummen kommer på meglers konto innen avtalt tid.

## 4. Kalkuler med vedlikehold og rehabilitering

Ikke undervurder merkostnader hvis du kjøper en eldre bolig. Ta høyde for oppussingsbehov. Kalkuler med eventuelle mangler ut fra boligens alder og slitasje. Slike mangler dekkes ikke av selgers eierskifteforsikring.

## 5. Hva bør du vite om boligen og nabolaget?

Spør megler eller selger om forhold i nabolaget som er viktig for deg. Er det for eksempel negative sider ved boligen nevnt i salgsoppgaven eller taksten, så går ansvaret automatisk over på kjøper. Les derfor salgsdokumentene nøye før visning slik at du er godt forberedt til å stille de viktige spørsmålene. Ta gjerne med fagfolk på visning, og gå nøye gjennom boligen. Boligen kan bli solgt raskt. Du kan ikke reklamere på forhold du burde ha sett ved vanlig besiktigelse.

## 6. Følg magefølelsen

Våre boligvalg styres ofte av følelser og ikke alltid av fornuft. Har du fulgt rådene ovenfor og du sitter med en god magefølelse, så nøl ikke med å by på boligen.

## 7. Budgivning

Er det flere som skal stå som eiere, må begge parter signere på budskjemaet. Det første budet skal være skriftlig til megler. Deretter foretas eventuelle forhøyninger av budet pr. telefon. Husk å sette opp ønsket overtagelsesdato, finansieringsplan og akseptfrist på budet. Vær tilgjengelig på telefon under hele budprosessen. Kontakt gjerne en megler som kan være din rådgiver i kjøpsprosessen. Har du for øvrig vurdert fordelene ved å velge megler før du kjøper bolig?

*Lykke til!*



Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Oppdragsnr. 89-0036/09

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Ad bud på eiendommen: Nedre Almberg, 6657 RINDAL

Gnr. 69, bnr. 2/5 i Rindal kommune

Med utgangspunkt i meglers **prisvurdering inngir** undertegnede herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. \_\_\_\_\_

+ offentlige gebyrer samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SÅLEDES:**

Jeg/vi ønsker å bli kontaktet av Fokus Bank for et finansieringstilbud: Ja

Fokus Krogsveen mottar provisjon fra banken ved formidling av lånekunder.

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_

Lån i låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse/tlf.nr.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_

Det forutsettes at 10% av kjøpesummen betales ved kontraktens underskrift

**EGENKAPITALEN BESTÅR AV:**

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Annet

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ønsket overtagelse (angi mnd.) \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_

Eventuelle betingelser (se baksiden): \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker å tegne Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS  Ja  Nei

Navn 1: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer (11 sifre): \_\_\_\_\_

E-post adresse: \_\_\_\_\_

Tlf. (dagtid): \_\_\_\_\_ Tlf. (mobil): \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer (11 sifre): \_\_\_\_\_

E-post adresse: \_\_\_\_\_

Tlf. (dagtid): \_\_\_\_\_ Tlf. (mobil): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr./sted: \_\_\_\_\_

Tlf. privat: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Underskrift

\_\_\_\_\_

Underskrift



## Gjennomføring av budgivning:

---

- 1 På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 2 Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
- 3 Alle bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist regnet fra siste annonserte visning. Bud med akseptfrist kortere enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning kan megler ikke formidle.
- 4 Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Dette gjelder også etter at 24-timersfristen har utløpt. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves det at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Hvis slike endringer skjer per epost, SMS-melding eller til telefonsvarer, bør de umiddelbart bekreftes skriftlig. Risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
- 5 Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 6 For bud med lengre akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, vil megleren uoppfordret og umiddelbart gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
- 7 Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
- 8 Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- 9 Kjøper vil motta kopi av budjournal uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
- 10 I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

### Viktige avtalerettslige forhold:

- Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.



Våren 2009 åpnet vi nytt Krogsvveen kontor på Melhus. Vi er samlokalisert med Fokus bank og holder til i "Melhuset" midt i Melhus sentrum. Vårt nedslagsfelt er i hovedsak Klæbu, Børsa, Buvika, Skaun, Orkdal, Støren, Byneset og naturligvis Melhus. På vårt kontor jobber det meglere med lang erfaring og god lokalkunnskap. Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig boligprat på vårt nye kontor på Melhus.



**Til salgs ved:**

Fokus Krogsvveen AS, avd. Melhus  
Rådhusveien 3  
7224 Melhus  
Tlf.: 73 10 00 90, faks: 73 10 00 91

**Oppdragsansvarlig:**

Helle Kionig  
Daglig leder  
Tlf.: 73 10 00 92, mob.: 916 61 555  
E-post: helle.kionig@krogsvveen.no



Asker, Bamble, Bekkestua, Bergen – sentrum, Bergen – Åsane, Bærums Verk, Drammen, Fredrikstad, Hamar, Innherred, Jessheim, Kristiansund, Lillestrøm, Lørenskog, Melhus, Namsos, Nittedal, Nybygg, Oslo – Grefsen, Oslo – Grünerløkka, Oslo – Karl Johans gate, Oslo – Majorstuen, Oslo – Nordstrand, Oslo – Oppsal, Oslo – Stovner, Porsgrunn, Røros, Røyken, Sandefjord, Sandvika, Ski, Skien, Stavanger, Stjørdal, Trondheim – Heimdal, Trondheim – Solsiden, Trondheim – Søndre gate, Tønsberg, Ålesund

Hovedkontor: Fokus Krogsvveen AS, Martin Linges vei 17, Postboks 1, 1330 Fornebu  
Org.nr. 950 007 613

 **Krogsvveen**<sup>®</sup>  
Litt mer siden 1975