



VULUSJØVEGEN 1122 

04

Velkommen til Vulusjøvegen 1122

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

23

Plantegning

26

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



VULUSJØVEGEN 1122

Trivelig hytte med utebod i Heståsdaalen. Et flott familiested som kan by på flotte naturopplevelser både sommer som vinter.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Skjermet beliggenhet
- 2. soverom
- Utebod
- Flotte oppkjørte skiløyper på vinterstid like i nærheten
- Parkering ca. 200m fra hytte på sommerstid, ca. 4. km på vinterstid.

Velkommen på visning!

VULUSJØVEGEN 1122

Prisantydning	980 000
Omkostninger	39 627
Totalpris	1 019 627
P-rom	51 m2
Bruksareal	54 m2
Soverom	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1978
Tomt	Punktfeste
Festeavgift	1 773



Kristen Fostad

Eiendomsmegler

94 17 18 19 / Kristen.Fostad@partners.no



Moafjæra 8 A 7606 Levanger



KJØKKEN

Kjøkken i hytten ligger åpent til mot stue. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Heltre benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag. Avsatt plass for en komfyr med gasstillkobling.













Rom innredet som soverom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.





BELIGGENHET

Hytteeiendom beliggende i et flott hytteområde, nært Vulusjøen i Heståsdalen i Levanger kommune. Avstand fra Levanger sentrum er ca. 20-25 km, med adkomst via Okkenhaug og privat bomveg merket Skallstuggu.

Hytteeiendommen ligger sentralt til i utfartsområde for Levanger og omegn både sommer og vinter.

Vulusjøvegen 1122

Høyde over havet

440 m

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 13 min 🚗
🚉 Bergsgrav stasjon Linje 26	28 min 🚗 19.5 km
🚉 Verdal stasjon Linje 26, 71	31 min 🚗 22.3 km
🚉 Rinnbrua Linje 635, 640, 680	26 min 🚗 18.4 km
🚉 Rinnan nedre Linje 635, 640	27 min 🚗 18.8 km

Avstand til byer

Verdalsøra	31 min 🚗
Levanger	32 min 🚗
Steinkjer	56 min 🚗
Trondheim	1 t 43 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sulland Verdal (Madsen Bil)	30 min 🚗
🚗 Extra Verdal	30 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 78 m
- 163 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Torsbustaden Alpinsenter
- Kjøretid: 41 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

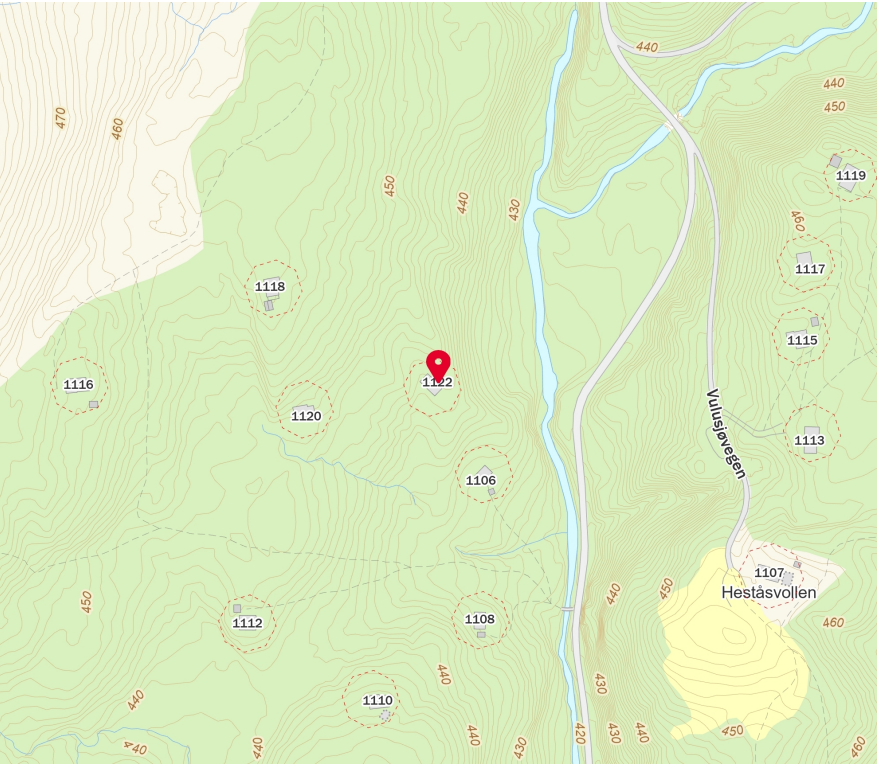
Festiviteten Kulturhus - Kino	31 min 🚗
Levanger Bowling	32 min 🚗
Levanger Arboret	37 min 🚗
Sandslia ridesenter	40 min 🚗

Sport

🏏 Okkenhaug oppvekstsenter Ballspill	21 min 🚗 14.8 km
🏏 Mule oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill	28 min 🚗 20.2 km
🏊 Sprek Treningssenter	31 min 🚗
🏊 Care Treningssenter	31 min 🚗

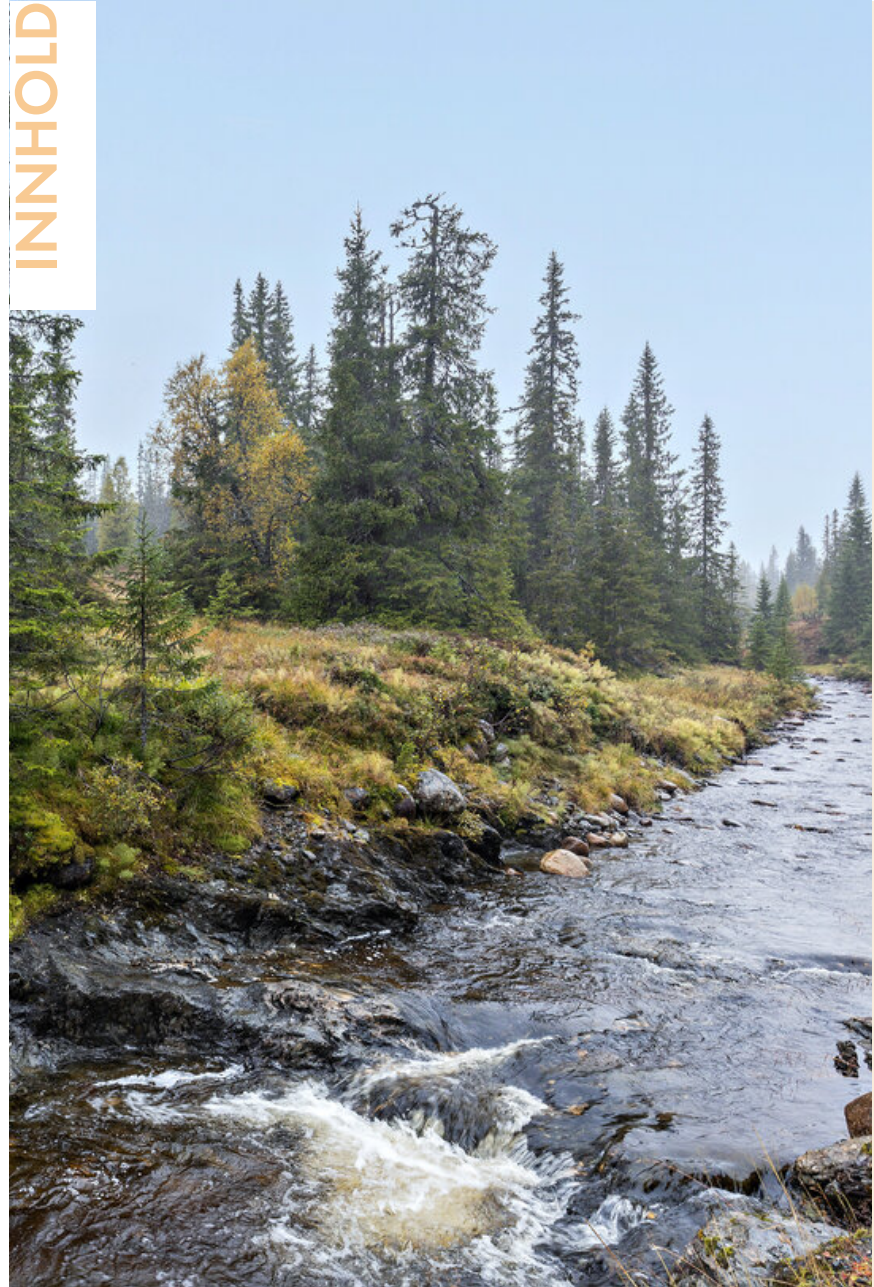
Dagligvare

Rema 1000 Alti Verdal PostNord	30 min 🚗 21.1 km
Coop Prix Verdal Post i butikk, PostNord	30 min 🚗 21.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

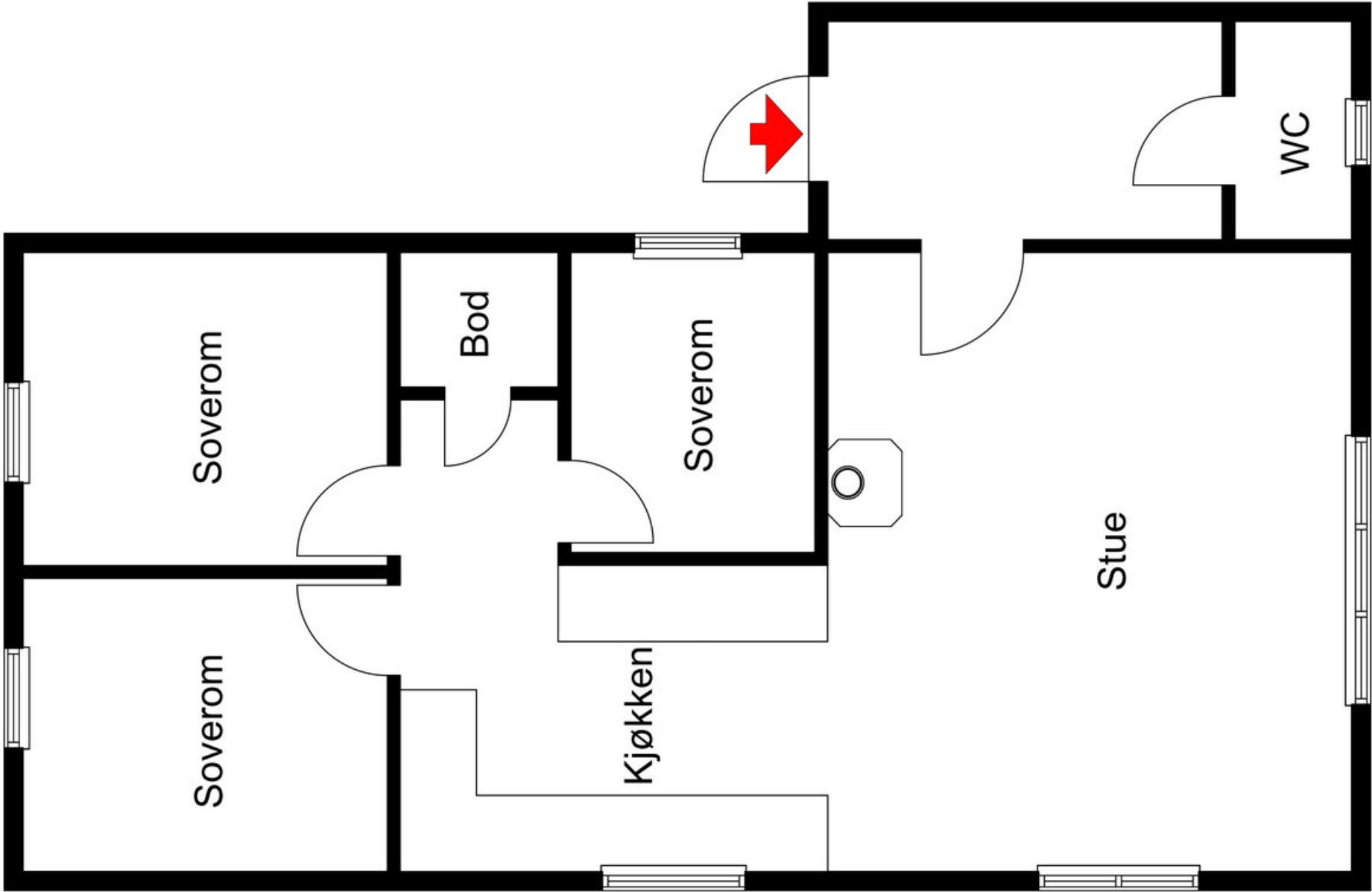


INNHold

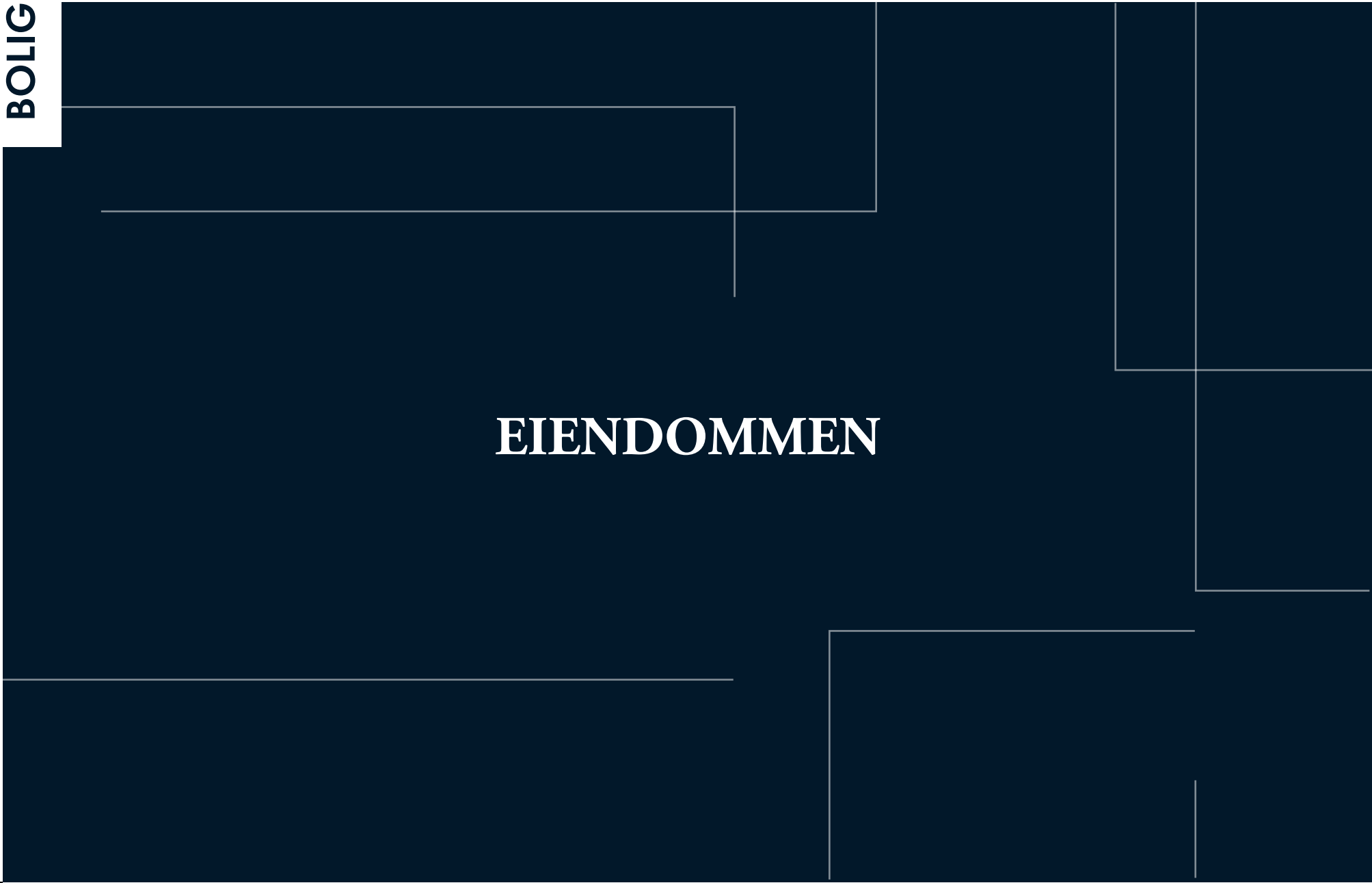
Hytta består av følgende rom:
Vindfang, stue, kjøkken, 2. stk soverom, bod og kott.

I tillegg er det en utebod.

P-ROM	51 M ²
BRA	54 M ²



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



<p>Beregnet totalkostnad 980 000,- (Prisantydning)</p> <p>Omkostninger 172,- (Pantattest kjøper) 585,- (Tingl.gebyr pantedokument) 585,- (Tingl.gebyr skjøte) 24 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 980 000,-)) 9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt)) 3 300,- (Overføring av feste) 585,- (Tinglysning av festekontrakt) ----- 39 627,- (Omkostninger totalt) ----- 1 019 627,- (Totalpris inkl. omkostninger)</p> <p>NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.</p> <p>Løpende kostnader Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter og festeavgift. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker. Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.</p>	<p>Forsikring If Polisenummer: 4778643</p> <p>Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport: I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3: Tekniske installasjoner > Ventilasjon Ingen ventilering utover åpning av vindu. Kostnadsestimat: Under 10 000</p> <p>I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2: Utvendig > Taktekking Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Lappet sammen plater rundt pipe. Festet i topp bølge ihht. eldre byggeskikk. Ingen takstige til pipe. Noe påkjente vindskier/dekkbord.</p> <p>Utvendig > Nedløp og beslag Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Skjevheter og ujevnheter. Lang avstand mellom rennekroker. Lang avstand mellom tekking og renner, vann vil renne over renner. Deler uten renner.</p> <p>Utvendig > Veggkonstruksjon Ihht. registreringer er det ikke krysslektet bakkledning, redusert lufting.</p>	<p>Utvendig > Vinduer Aldersslitasjer. Fuktmerker og avskalling. Løs kitt, sveresopp på sprusser. Ved tilfeldig test tar noen vinduer i karmer.</p> <p>Utvendig > Dører Mangler deksel over lås. Ingen pakninger ned lysinnslipp, trekk må påregnes. Normal slitasje tatt alder i betrakning.</p> <p>Innvendig > Overflater Normal brukslitasjer som må kunne påregnes etter bruk over tid. Gulvbelegg ligger ikke tilstrekkelig ut mot terskler/ vegger, noe malingssøl på belegg. Mangler listverk noen steder, løs taklist på et soverom. Stedvis soting på overflater rundt parafinlamper.</p> <p>Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p> <p>Innvendig > Pipe og ildsted Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ikke tilstrekkelig avstand på plate ut på gulvet foran ovn. Ihht. bilder av pipeløp virker det og være sprekkdannelse.</p> <p>Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Løse ledninger og koblinger frem til lyspunkt i hytten.</p>
---	--	---

Ukjent alder på anlegget. Batteri og solcellepanel vil over tid reduseres, enkel test ved befarng viser strøm i lyskilder.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert noe skjevheter i fundamenter. Innvendige målinger av hyttens gulv viser skjevheter på ca. 15-20 mm. Avstengt rundt hytten, kun visuelt besiktinget rundt hytten. Registrert noe nedheng i stubbloftsplater/åpninger. Et drensrør kommer inn under hytten, oppsamling av vann rundt fundament i øvre hjørne under soverom mot kjøkken.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Reg. oppsamling av vann under hytten ved øvre hjørne.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Mangler utvendig kassebord. Fuktmerker/ svertesopp i undertak utenfor yttervegg. Åpninger over yttervegg inn mot tak med mulig tilkomst for mus etc.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt

prospekt.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Pkt. 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Nei. Ikke montert strøm."

Pkt. 24: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
"Ja. Tilstandsrapport for kontroll av brannsikkerhet, ildsted er levert selgerfirmaet. Ingen feil."

Detaljert og fullstendig egenerklæring ligger vedlagt prospekt.

Boligens areal
Primærrom: 51 kvm, Bruksareal: 54 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 54 m².
Primærrom: 51 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, stue, kjøkken, innredet rom og 2. stk soverom.
Senkundærrom: 3 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod og kott.

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
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Det gjøres oppmerksom på at det er avgift for passering av bom for enkelttur m/personbil.

Tomt
Eierform: Punktfestetomt, Utløpsår feste: 2066.
Festeavgift: Kr. 1 773,-
Neste regulering av festeavgift: 01.01.2023. Reguleres i henhold til konsumprisindeks.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innløsningsrett på statsallmenning.

Garasje / parkering
Parkering på felles parkeringsplass ca. 200m fra hytte på sommertid. På vintertid er det felles parkeringsplass ca. 4 km fra hytta.

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

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

Oppvarming
Oppvarming med vedfyring.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Kommunale avgifter
Kr. 3 496,01 pr. år
Eiendomsskatt: Kr. 2 066,01,-
Renovasjon: Kr. 1 430,-

Formuesverdi
Det er ikke mulig å nnhente formueverdi da festekontrakt ikke er tinglyst.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

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

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

Offentlige planer
Kommunedelplanens arealdel, plan id: L2021005.
Ikkeftredelse: 23.03.2022.
Delareal: 700m ²
Arealbruk: Spredt fritidsbebyggelse, Nåværende.
LNFR område (Landbruks-, natur-, friluftsområde og reindrift) i henhold til kommunedelplan. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen.

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
Det gjøres oppmerksom på at festekontrakt vil bli tinglyst ved tinglysning av skjøte.

Vei/vann/avløp
Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann, avløp og veg.

Tilbehør
Hytta og dens tilbehør overtas slik forevist ved visning. Kjøper er selv ansvarlig for å fjerne evt. møbler og diverse som kjøper ikke ønsker å overta.

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 til Kristen.Fostad@partners.no eller SMS: 94 17 18 19 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

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

Det gjøres oppmerksom på at byggegodkjente tegninger ikke stemmer med dagens bruk av hytta. 2 stk soverom er på motsatt side av hvor de ligger i byggemeldte tegninger. I tillegg er det idag et kott, samt et innredet rom.

Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar

seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I takstrapporten er det opplyst at det er 3. stk soverom. Det er kun 2. soverom som er byggesøkt og godkjent.

Hytta har pr. idag ikke tilkoblet strøm, men det opplyses av selger at det er mulig å tilkoble seg på strøm like ved hytta.

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 bygningssakkyndig 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 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

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner 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

Vulusjøvegen 1122, 7608, Levanger, Gnr. 372 bnr. 1 Fnr. 113 i Levanger kommune

Eier

Jostein Hammer
Astrid Sandvik Hammer

Oppdragsnummer

71-22-0230

Meglers vederlag

Markedspakke (Kr.20 000)
Utlegg restansesjekk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.9 140)
Kommunale opplysninger (Kr.3 594)
Oppgjør (Kr.4 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 980 000,-) (Kr.40 000)
Servitutter (Kr.200)
Totalt kr. (Kr.81 331)

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 Levanger sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Vulusjøvegen 1122 , 7608 LEVANGER
LEVANGER kommune
Gnr. 372, Bnr. 1, Fnr. 113

Areal (BRA): Hytte 54 m²



Befaringsdato: 20.09.2022 Rapportdato: 22.09.2022 Oppdragsnr: 20346-1152 Referansenummer: M51384

Autorisert foretak: Takst Midt AS Sertifisert takstmann: Stian Hallan Iversen



Gyldig rapport
22.09.2022
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstmann
22.09.2022 | VERDAL

Takst Midt AS
Nordgata 17
00 00 00 00

Rapportansvarlig
Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstmann
stian@takstmidt.no
473 74 562



Oppdragsnr: 20346-1152

Befaringsdato: 20.09.2022

Side: 2 av 19



Vulusjøvegen 1122 , 7608 LEVANGER
Gnr 372 - Bnr 1
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspålit for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr: 20346-1152

Befaringsdato: 20.09.2022

Side: 3 av 19

Vulusjøvegen 1122 , 7608 LEVANGER
Gnr 372 - Bnr 1
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

Oppdragsnr: 20346-1152

Befaringsdato: 20.09.2022

Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Hytte - Byggeår: 1978

KJØKKEN

Kjøkken i hytten ligger åpent til mot stue.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Heltre benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.
Avsatt plass for en komfyr med gasstilkobling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming med vedfyring.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hytte			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	54	51	3
Sum	54	51	3

Forutsetninger og vedlegg

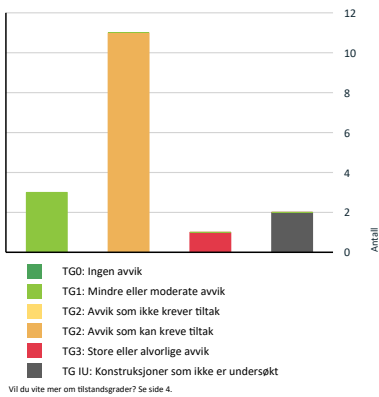
Lovlighet

Hytte

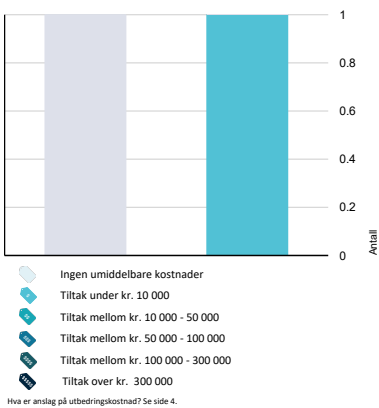
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Plan og fasader samsvarer ikke med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommenedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon**
Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.
Mangler utvendig kassebord.
Fuktmerker/ svertesopp i undertak utenfor yttervegg.
Åpninger over yttervegg inn mot tak med mulig tilkomst for mus etc.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekkning**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Lappet sammen plater rundt pipe.
Festet i topp bølge iht. eldre byggeskikk.
Ingen takstige til pipe.
Noe påkjente vindskier/dekkbord.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Skjevheter og ujevnheter.
Lang avstand mellom rennekroker.
Lang avstand mellom tekking og renner, vann vil renne over renner.
Deler uten renner.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:
Ihht. registreringer er det ikke krysslektet bak kledning, redusert lufting.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:
Alderssiltasjer.
Fuktmerker og avskalling.
Løs kitt, sveresopp på sprusser.
Ved tilfeldig test tar noen vinduer i karmer.

Utvendig > Dører

Det er avvik:
Mangler deksel over lås.
Ingen pakninger ned lysinnslipp, trekk må påregnes.
Normal siltasje tatt alder i betraktning.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:
Normal bruksiltasjer som må kunne påregnes etter bruk over tid.
Gulvbelegg ligger ikke tilstrekkelig ut mot terskler/vegger, noe malingssøl på belegg.
Mangler listverk noen steder, løs taklist på et soverom.
Stedvis soting på overflater rundt parafinlamper.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og lidsted

Idfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ikke tilstrekkelig avstand på plate ut på gulvet foran ovn.
Ihht. bilder av pipeløp virker det og være sprekkdannelse.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Det er avvik:
Løse ledninger og koblinger frem til lyspunkt i hytten.
Ukjent alder på anlegget.
Batteri og solellespanel vil over tid reduseres, enkel test ved befaring viser strøm i lyskilder.

Tilstandsrapport

HYTTE

Byggeår

1978

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av takplater.
Vindskier av trevirke.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Lappet sammen plater rundt pipe.
Festet i topp bølge iht. eldre byggeskikk.
Ingen takstige til pipe.
Noe påkjente vindskier/dekkbord.
- **Tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Jevnlig kontroll av spiker og overganger, erfaringsmessig vil pakninger forvitte over tid.
Kun besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner fra byggeåret/ eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Skjevheter og ujevnheter.
Lang avstand mellom rennekroker.
Lang avstand mellom tekking og renner, vann vil renne over renner.
Deler uten renner.
- **Tiltak**
• Andre tiltak:
Vedlikehold/ utskifting.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Hytten har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ihht. registreringer er det ikke krysslektet bak kledning, redusert lufting.
- **Tiltak**
• Tiltak:
Ihht. registreringer.
Fortløpende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 10

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.
Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.
Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Mangler utvendig kassebord.
- Fuktmerker/ svertesopp i undertak utenfor yttervegg.
- Åpninger over yttervegg inn mot tak med mulig tilkomst for mus etc.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

1 TG 2

Koblavinduer med sprosser og kitt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Aldersslitasjer.
- Fuktmerker og avskalling.
- Løs kitt, svertesopp på sprosser.
- Ved tilfeldig test tar noen vinduer i karmen.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og enkelte utskiftninger.

Vinduer - 2

1 TG 1

Vindu på kjøkken med isolerglass som er datostemplet 2010.
Utvendige sprosser.

Alder: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

1 TG 2

Utadslående ytterdør fra byggeåret.
Døren er uten glass, utvendig trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler deksel over lås.
- Ingen pakninger ned lysinnslipp, trekk må påregnes.
- Normal slitasje tatt alder i betraktning.

Tiltak

- Tiltak:

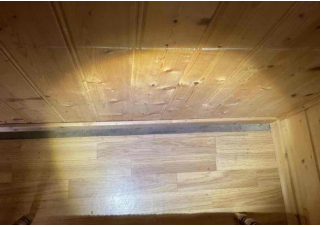
Fortløpende vedlikehold må påregnes.

INNSENDIG

Overflater

1 TG 2

Gulv- Belegg.
Vegger- Panel og malt panel.
Himling- Panel og malt panel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normal brukslitasjer som må kunne påregnes etter bruk over tid.
- Gulvbelegg ligger ikke tilstrekkelig ut mot terskler/ vegger, noe malingssøl på belegg.
- Mangler listverk noen steder, løs taklist på et soverom.
- Stedvis soting på overflater rundt parafinlamper.

Tiltak

- Tiltak:

Ihht. registreringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

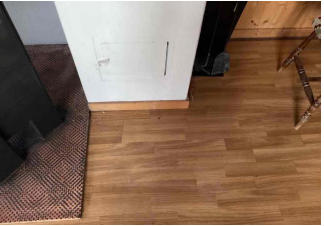
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

1 TG 2

Hytten har elementpipe.
Vedovn på stue.
Sotluke på stue.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ikke tilstrekkelig avstand på plate ut på gulvet foran ovn.
- Ihht. bilder av pipeløp virker det og være sprekkdannelse.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Forlenge platen ut på gulvet foran ovn.
- Kontroll av pipeløp.

Innvendige dører

1 TG 1

Furudører, dels oppmalt.

Normale slitasjer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Kjøkken i hytten ligger åpent til mot stue.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Heltre benkeplater med et nedfelt oppvaskbeslag.
Avsatt plass for en komfyr med gasstilkobling.

Ikke vann inn i hytten, enkelt avløp fra utslagsvask ned til en bøtte som må tømmes ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

1 TG 2

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

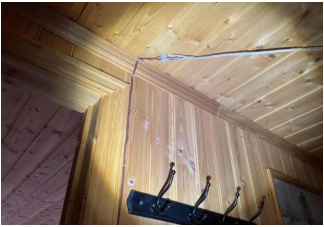
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

1 TG 2

Hytten har et solcelleanlegg.
Bryterpanel og batteri etablert på bod/ do.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løse ledninger og koblinger frem til lyspunkt i hytten.
- Ukjent alder på anlegget.
- Batteri og solcellepanel vil over tid reduseres, enkel test ved befaring viser strøm i lyskilder.

Tiltak

- Tiltak:

Ihht. registreringer.

Andre installasjoner - 2

1 TG 10

Mulddo plassert i bod/ do tilstøtende vindfanget.
Avtreksrør ut på yttervegg.



Doet er ikke nærmere kontrollert og ikke tilstandsvurdert.
Overflater etc. inngår under hyttens enkeltpunkter.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

10 2

Hytten er fundamentert ned på støpte pilarer. Ukjent fundamenteringsdybde og hva fundamenter er ført ned til. Stubbloft av asfalplater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert noe skjevheter i fundamenter. Innvendige målinger av hyttens gulv viser skjevheter på ca. 15-20 mm. Avstengt rundt hytten, kun visuelt besiktiget rundt hytten. Registrert noe nedheng i stubbloftsplater/åpninger. Et drensør kommer inn under hytten, oppsamling av vann rundt fundament i øvre hjørne under soverom mot kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:

Ihht. registreringer.

Terrengforhold

10 2

Kupert naturtomt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Reg. oppsamling av vann under hytten ved øvre hjørne.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for og lede vekk overvann.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Hytte					
Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundæreal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primæreal (P-ROM)	
1. Etasje	54	51	3	Vindfang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Kott
Sum	54	51	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plan og fasader samsvarer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverksjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
20.9.2022	Stian Hallan Iversen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold					
5037 LEVANGER	372	1	113	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet					
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato							
Vulusjøvegen 1122												
Hjemmelshaver												
Statskog SF												
HAMMER JOSTEIN- Aktuell Fester												
Kommentar												
Festekontrakt er ikke mottatt eller gjennomgått.												

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom beliggende i et flott hytteområde, nært Vulusjøen i Heståsdaalen i Levanger kommune. Avstand fra Levanger sentrum er ca. 20-25 km, med adkomst via Okkenhaug og privat bomveg merket Skallstuggu. Avgift for passering av bom for enkelttur m/personbil.

Hytteeiendommen ligger sentralt til i utfartsområde for Levanger og omegn både sommer og vinter. Parkeringsplass nede ved veien ved sommers tid. Utsikt mot omkringliggende bygder.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger en hytte på en etasje.

Ved hytten ligger også en utebod.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes. Fremstår med vedlikeholdsbehov, salyrgget takkonstruksjon.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	22.09.2022		Innhentet	0	Nei
Infoland.no	22.09.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.09.2022		Eksisterer Ikke	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstillat ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i søks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad.
- Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet.

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/sakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/ ved beskrivelse av avvik.

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS1384>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller frittdshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven



Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	71220230
Adresse	Vulusjøvegen 1122		
Postnr.	7608	Sted	Levanger
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdedes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	#	Polise/avtale nr.	4778643
Selger 1 Fornavn	Jostein	Ettemavn	Hammer
Selger 2 Fornavn	Astrid Sandvik	Ettemavn	Hammer

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 1.1 Ble tettestjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ 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 / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 soppråteskader i boligen?**
☐ 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 utettheter 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 / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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 / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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 Ikke montert strøm
- 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 igjen 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/heftebøter/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?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☐ Nei ☒ Ja Tilstandsrapport for kontroll av brannsikkerhet, ildsted er lever selgerfirmaet Ingen feil

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 soppråteskader/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
- Inngangen til stua på hytta fra gangen er muligens 4 mm skeiv
- Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
- Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.
- Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.
- Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssekskapet 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, jfr. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**
- Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.
- Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vikaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 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: 20/09/2022 10:29:22 (EES-versjon: 2)
- Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signature) av tlf/E-vilnr.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.
- Verifisert av
SIGNICAT
20.09.2022
- Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signature) av tlf/E-vilnr.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.
- Verifisert av
SIGNICAT
20.09.2022
- Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signature) av tlf/E-vilnr.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.
- Verifisert av
SIGNICAT
20.09.2022
- Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signature) av tlf/E-vilnr.no. Dette skaper dokumentet og data vedlegg med endringer eller signering.
- Verifisert av
SIGNICAT
20.09.2022
- 44
- 45

Adresse	Vulusjøvegen 1122
Postnr	7608
Sted	Levanger
Løshetsnr.	
Gnr.	372
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festen.	113
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2022-1442330
Dato	22.09.2022

Innmeldt av	Stian Iversen
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

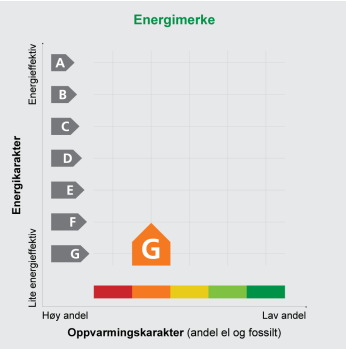
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no



Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår: 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 54
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon
Oppvarming: Ved
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljert varmesystem: Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

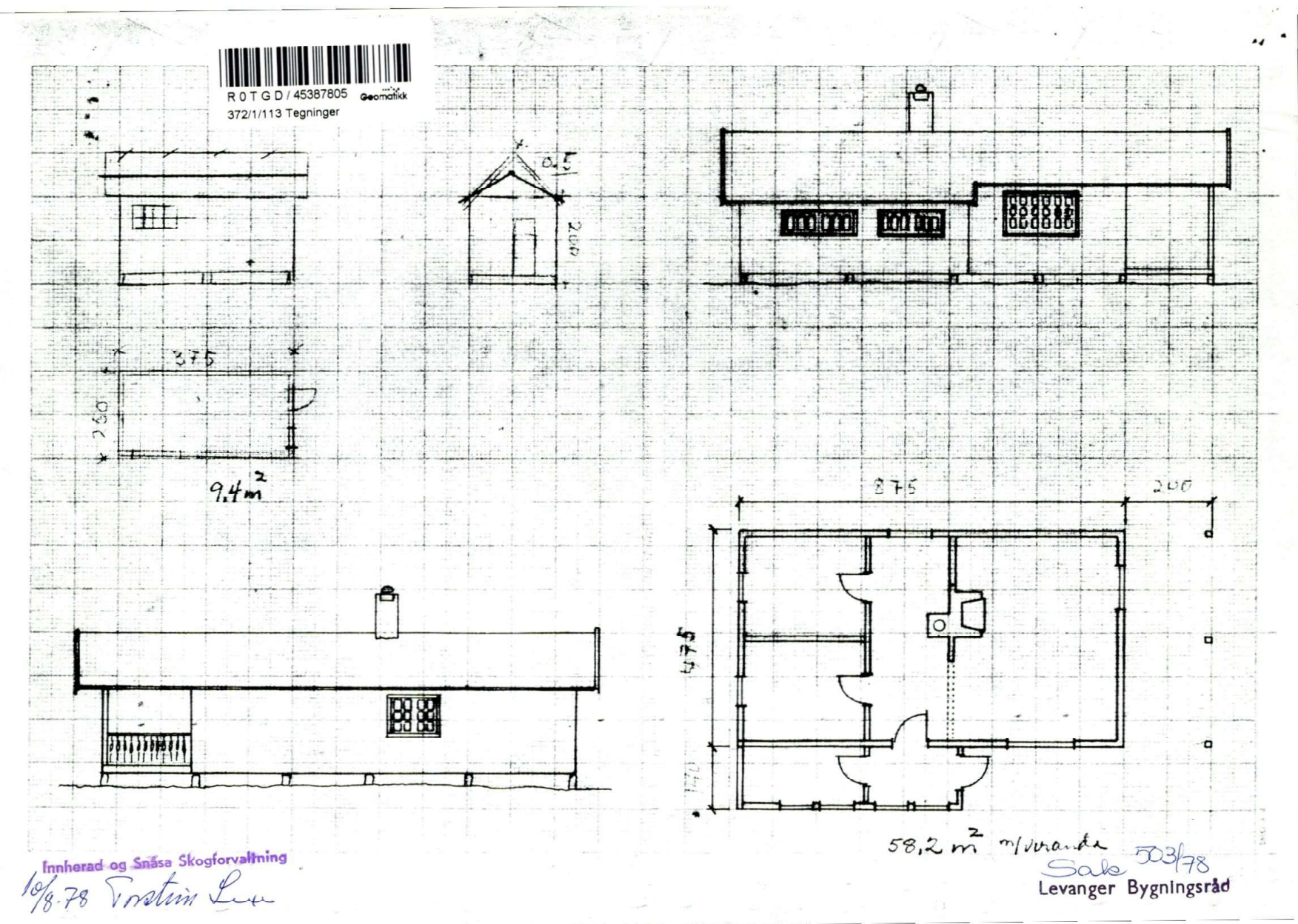
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

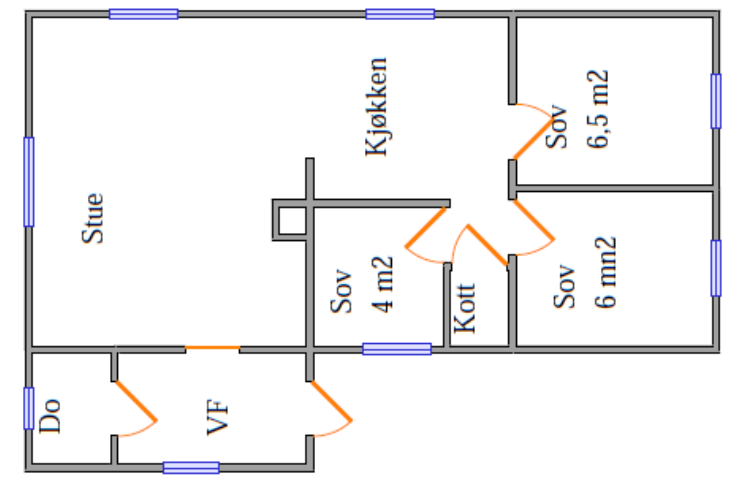
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Adresse: Vulusjøvegen 1122



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Taksingenjør Stian Iversen

Eiendomsdata (Festegrunn)			
Bruksnavn	1300370111	Beregnet areal	0
Etablert dato	01.01.1978	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skjyd	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

☐ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erurv

☒ Bestående
 ☐ Under sammensteking
 ☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:

☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelforingskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukt tilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	372/1, 372/1/1, 372/1/2, 372/1/3, 372/1/4, 372/1/5, 372/1/6, 372/1/7, 372/1/8, 372/1/9, 372/1/10, 372/1/11, 372/1/12, 372/1/13, 372/1/14, 372/1/15, 372/1/16, 372/1/17, 372/1/18, 372/1/19, 372/1/20, 372/1/21, 372/1/22, 372/1/23, 372/1/24, 372/1/25, 372/1/26, 372/1/27, 372/1/28, 372/1/29, 372/1/30, 372/1/31, 372/1/32, 372/1/34, 372/1/35, 372/1/36, 372/1/37, 372/1/38, 372/1/39, 372/1/40, 372/1/41, 372/1/42, 372/1/43, 372/1/44, 372/1/45, 372/1/46, 372/1/47, 372/1/48, 372/1/49, 372/1/50, 372/1/51, 372/1/52, 372/1/53, 372/1/54, 372/1/55, 372/1/56, 372/1/57, 372/1/58, 372/1/59, 372/1/60, 372/1/61, 372/1/62, 372/1/63, 372/1/64, 372/1/65, 372/1/66, 372/1/67, 372/1/68, 372/1/69, 372/1/70, 372/1/71, 372/1/72, 372/1/73, 372/1/74, 372/1/75, 372/1/76, 372/1/77, 372/1/78, 372/1/79, 372/1/80, 372/1/81, 372/1/82, 372/1/83, 372/1/84, 372/1/85, 372/1/86, 372/1/87, 372/1/88, 372/1/89, 372/1/90, 372/1/91, 372/1/92, 372/1/93, 372/1/94, 372/1/95, 372/1/96, 372/1/97, 372/1/98, 372/1/99, 372/1/100, 372/1/101, 372/1/102, 372/1/103, 372/1/104, 372/1/105, 372/1/106, 372/1/107, 372/1/108, 372/1/109, 372/1/110, 372/1/111, 372/1/112, 372/1/113, 372/1/114, 372/1/115, 372/1/116, 372/1/117, 372/1/118, 372/1/119, 372/1/120, 372/1/121, 372/1/122, 372/1/123, 372/1/124, 372/1/125, 372/1/126, 372/1/127, 372/1/128, 372/1/129, 372/1/130, 372/1/131, 372/1/132, 372/1/133, 372/1/134, 372/1/135, 372/1/136, 372/1/137, 372/1/138, 372/1/139, 372/1/140, 372/1/141, 372/1/142, 372/1/143, 372/1/145, 372/1/146, 372/1/147, 372/1/148, 372/1/149, 372/1/150, 372/1/151, 372/1/152, 372/1/153, 372/1/154, 372/1/155, 372/1/156, 372/1/157, 372/1/158, 372/1/159, 372/1/160, 372/1/161, 372/1/162, 372/1/163, 372/1/164, 372/1/165, 372/1/166, 372/1/167, 372/1/168, 372/1/169, 372/1/170, 372/1/171, 372/1/172, 372/1/173, 372/1/174, 372/1/175, 372/1/176, 372/1/177, 372/1/178, 372/1/179, 372/1/180, 372/1/181, 372/1/182, 372/1/183, 372/1/184, 372/1/185, 372/1/186, 372/1/187, 372/1/188, 372/1/189, 372/1/190
Forretning over eksist. matrikkelenhet	13.07.2010			372/1, 372/1/113
Feilretting	13.07.2010			
Endre egenskaper	26.09.2008			372/1/113
Annen forretningstype	26.09.2008			

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7059086.45	626626.49	Ja	0	Punktfeste (PF)	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Statskog SF S96056258	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Statskog SF S96056258	Aktuell eier (AE)	Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	
HAMMER,JOSTEIN F070855****	Aktuell fester (AF)	STAUPSLIA 1 7803 LEVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vulusjøvegen 1122

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7808 LEVANGER	Kirkesogn	09150206 Okkenhaug
Grunnkrets	505 BURAN	Tettsted	
Valgkrets	24 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185731413		Fritidsbygg(hyftersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	28.09.1978
2	25057716		Garasjeuth.anneks til fritidsb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 185731413: Fritidsbygg(hyftersommerh. ol (161), Tatt i bruk 28.09.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	28.09.1978	29.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vulusjøvegen 1122	-	372/1/113	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	56	56	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

2: Bygning 25057716: Garasjeuth.anneks til fritidsb (182), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	27.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	372/1/113	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT HYTTETOMT

Festets nummer	Internt nummer			GAB-nummer			
	Forv.nr. 13	Eiend.nr. 37	Festenr. 111	Kommunenr. 1719	G.nr. 372	B.nr. 1	Festenr. 113
Fester	Navn Ove Jonny Halvorsen						Fødselsnr. (11 siffer) [REDACTED]
	Adresse Stor-Ingvaldsv. 5,						
	Postnr. 7650		Poststed Verdal				
Bort- fester	Staten v/ Innherad skogforvaltning						
	Adresse Høvdingv. 10,			Postnr. 7700	Poststed Steinkjer		
Festets beliggen- het	Eiendom, sted Reinsjø statsallmenning			Fjellstyre nr. 21	Allm.styre nr.		
	Hytteområde			Kommune Levanger			
	Koord.system NGO	Kartplate	X-koordinat		Y-koordinat		
Årlig avgift m.v.	Årlig avgift, kr. 790,-		Avgiften løper fra dato 1.01.1988		Første reguleringsår 1998, jfr. pkt. 6		
	Kontrakten trer i kraft 1.01.1988		Kontrakten opphører 05.04.2067		Avløser kontrakt av 05.04.1987		

Festevilkår, se bakside.

SÆRVILKÅR o.a.:

Festeren forplikter seg til å delta i utgiftene til fellestilltak innen vannforsyning, kloa-kering og renovasjon som offentlige myndigheter finner å måtte gjennomføre innen hytteområdet.

Sted
Steinkjer
8/8-88
Per Olav Bakken
For Direktoratet for statens skoger

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår ovenfor og på baksiden av denne kontrakt.

Sted
VERDAL
7/7-88
Ove Jonny Halvorsen
Fester

VEND

DSS B/N 169 - ROLF OTTESSEN - OSLO (7502)

FESTEVILKÅR:

1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktteste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan.

Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggarbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

2. Festetid

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve feste forlenget etter tomtfestelovens regler.

3. Overføring av festeretten

Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse.

Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester.

Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år.

4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten skriftlig samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak av vesentlig omfang rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre tiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa.

6. Festeavgift

Avgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgifts-regulering, dog ikke oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente. For skyldig festeavgift har bortfester panterett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomten.

7. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg m.v.

Grunnlaginvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelse. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg til å dekke disse kostnadene.

8. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester m.h.t. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

9. Hyttevedtekter i hytteområde

Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet.

10. Kontraktsforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

11. Byggeplikt

Kontraktsforholdet opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

12. Betaling av tinglysingsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlings-gebyr til bortfester bæres av festeren.

Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysingseksemplar.



DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT HYTTETOMT

Festets nummer	Internt nummer			GAB-nummer			
	Forv.nr. 13	Eiend.nr. 37	Festenr. 111	Kommunenr. 1719	G.nr. 372	B.nr. 1	Festenr. 113
Fester	Navn Ove Jonny Halvorsen						Fødselsnr. (11 siffer) [REDACTED]
	Adresse Stor-Ingvaldsv. 5,						
	Postnr. 7650		Poststed Verdal				
Bort- fester	Staten v/ Innherad skogforvaltning						
	Adresse Høvdingv. 10,			Postnr. 7700	Poststed Steinkjer		
Festets beliggen- het	Eiendom, sted Reinsjø statsallmenning			Fjellstyre nr. 21	Allm.styre nr.		
	Hytteområde			Kommune Levanger			
	Koord.system NGO	Kartplate	X-koordinat		Y-koordinat		
Årlig avgift m.v.	Årlig avgift, kr. 790,-		Avgiften løper fra dato 1.01.1988		Første reguleringsår 1998, jfr. pkt. 6		
	Kontrakten trer i kraft 1.01.1988		Kontrakten opphører 05.04.2067		Avløser kontrakt av 05.04.1987		

Festevilkår, se bakside.

SÆRVILKÅR o.a.:

Festeren forplikter seg til å delta i utgiftene til fellestilltak innen vannforsyning, kloakkering og renovasjon som offentlige myndigheter finner å måtte gjennomføre innen hytteområdet.

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår ovenfor og på baksiden av denne kontrakt.

Sted
Steinkjer
8/8-88
Per Olav Bakken
For Direktoratet for statens skoger

Sted
VERDAL
7/7-88
Ove Jonny Halvorsen
Fester

VEND

DSS B/N 169 - ROLF OTTESSEN - OSLO (7502)

FESTEVILKÅR:

1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktteste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan.

Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggarbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

2. Festetid

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve feste forlenget etter tomtfestelovens regler.

3. Overføring av festeretten

Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse.

Overføring av festerett skal godkjennes av bortfester.

Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år.

4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten skriftlig samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inn-gjerding på nærmere vilkår.

5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak av vesentlig omfang rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre tiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa.

6. Festeavgift

Avgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgifts-regulering, dog ikke oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente. For skyldig festeavgift har bortfester panterett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomten.

7. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg m.v.

Grunnlaginvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelse. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg til å dekke disse kostnadene.

8. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester m.h.t. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

9. Hyttevedtekter i hytteområde

Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet.

10. Kontraktsforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

11. Byggeplikt

Kontraktsforholdet opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

12. Betaling av tinglysingsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlings-gebyr til bortfester bæres av festeren.

Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysingseksemplar.

**Tillegg til festekontrakt datert 08/08-1988 for gnr. 372, bnr.,
1 fnr. 113 i Levanger Kommune**

Overføres festeretten til

Jostein Hammer

fnr

Astrid Sandvik Hammer

fnr.

Årlig festeavgift er kr. 1075,-

Festavgifter regleres i 2008.

Fester

Levanger den 28/10 2005

Jostein Hammer

Astrid Sandvik Hammer

Bortfester

Elverum den 7/4 2005

Statskog SF

Statskog SF

59



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 bioeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

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

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte 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 oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

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

Hytteforsikring

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

Når gjelder forsikringen?

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

Egenandel

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

Priser på Hyttepakken:

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

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

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

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

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til 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.

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller 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, eiendomsmeglernes 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 etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, 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.

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

gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 grunnnet 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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71220230
Adresse: Vulusjøvegen 1122, 7608 Levanger
Betegnelse: GNR 372, BNR 1, fñr 113 i Levanger kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

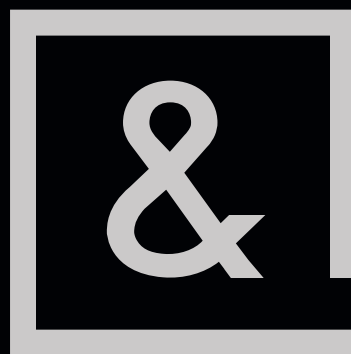
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Lokalmegleren & Partners, Levanger Tlf:
Salgsoppgaven er opprettet 05.10.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& LOKALMEGLEREN
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO