



VULUSJØVEGEN 913

04

Velkommen til Vulusjøvegen 913

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

27

Plantegning

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



VULUSJØVEGEN 913

Vulusjøvegen 913 har en meget fin beliggenhet på Munkbyvollen, med flott utsikt innover Heståsdalen. Skiløypene går like ved(ca 100 m) hytta og knytter seg mot et større løypenett som blant annet går rundt Glonka og til Roknesvollen. Sommers tid har man parkering ca 100 meter fra hytta.

- Familiehytte med god planløsning.
- Romslig stue og kjøkken med gode vindusflater.
- Stor bod/uthus med adkomst fra terrasse.
- Fantastisk uteområdet med flere lune og solrike plasser.
- Enkel adkomst sommer og vinter.
- Kjøkken fra 2018.
- En av Frolfjellets beste beliggenheter.
- Kveldssol på eiendommen frem til kl 22.00, midtsommer.

VULUSJØVEGEN 913

| | |
|---------------|------------------|
| Prisantydning | 2 490 000 |
| Omkostninger | 77 577 |
| Totalpris | 2 567 577 |
| P-rom | 65 m2 |
| Bruksareal | 65 m2 |
| Soverom | 3 |
| Eierform | Selveier |
| Byggeår | 1988 |
| Festet tomt | Punktfestet tomt |



Simen Børseth Fostad

Eiendomsmegler

97 97 61 72 / Simen.Fostad@partners.no



Moafjæra 8 A 7606 Levanger



STANDARD

Informasjon gitt av byggesakskyndig:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Innvendig er det gulv av lakkert furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har lakkert og malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Boligen har elementpipe. Malte, profilerte tredører.

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2018. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med nedfelt vask. Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap. Mekanisk avtrekk over komfyr.

Vaskerom uten innlagt vann, rommet er ikke utført som et våtrom. Rommet har malt tregulv på trebjelkelag, vegger og himling har malt panel. Oppvarming via panelovn på vegg. Innredet med innredning med heldekkende servanttopp, vegghengt skap og speil, sikringsskap, dusjkabinett med fotpumpe. Naturlig avtrekk, ingen tilluft igjennom dør. Rommet har ikke sluk. Det er montert direkte avløp til grunnen fra vask og dusj. Det er naturlig ventilering.

















BELIGGENHET

Hytteeiendom beliggende i et flott hytteområde, ca. 2 km fra Vulusjøen i Heståsdalen 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. Felles parkeringsplass ved Vulusjøen på vinterstid, parkering ca. 150m fra hytta på sommeren. Utsikt mot omkringliggende skog og fjell

Vulusjøvegen 913

Høyde over havet

483 m



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| ✈ Trondheim Værnes | 1 i 6 min 🚗 |
| 🚉 Bergsgrav stasjon Linje 26 | 23 min 🚗 17.7 km |
| 🚉 Verdal stasjon Linje 26, 71 | 26 min 🚗 20.5 km |
| 🚉 Rinnbrua Linje 635, 640, 680 | 21 min 🚗 16.6 km |
| 🚉 Rinnan nedre Linje 635, 640 | 22 min 🚗 17 km |

Avstand til byer

| | |
|------------|--------------|
| Verdalsøra | 27 min 🚗 |
| Levanger | 27 min 🚗 |
| Steinkjer | 51 min 🚗 |
| Trondheim | 1 i 37 min 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------------|----------|
| 🚗 Alti Verdal | 25 min 🚗 |
| 🚗 Sulland Verdal (Madsen Bil) | 25 min 🚗 |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 105 m
- 157 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Torsbustaden Alpinsenter
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

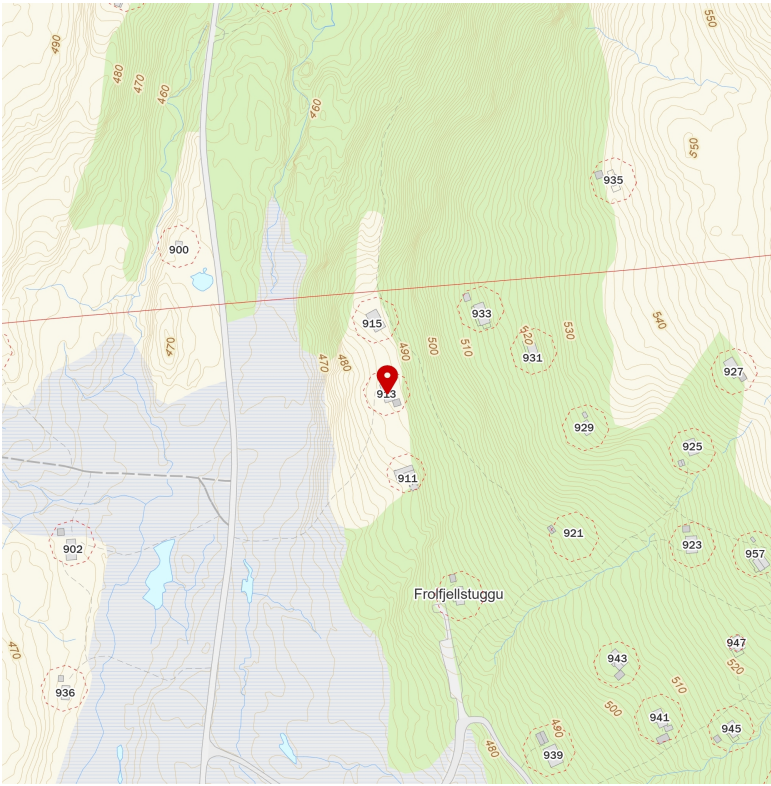
| | |
|-------------------------------|----------|
| Festiviteten Kulturhus - Kino | 27 min 🚗 |
| Levanger Bowling | 27 min 🚗 |
| Levanger Arboret | 32 min 🚗 |
| Sandslika ridesenter | 35 min 🚗 |

Sport

| | |
|--|---------------------|
| 🏇 Okkenhaug oppvekstsenter Ballspill | 17 min 🚗 13 km |
| 🏇 Mule oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill | 23 min 🚗 18.3 km |
| 🏃 Spretk Treningssenter | 27 min 🚗 |
| 🏃 Care Treningssenter | 26 min 🚗 |

Dagligvare

| | |
|---|---------------------|
| Rema 1000 Alti Verdal PostNord | 25 min 🚗 19.3 km |
| Coop Prix Verdal Post i butikk, PostNord | 25 min 🚗 19.7 km |



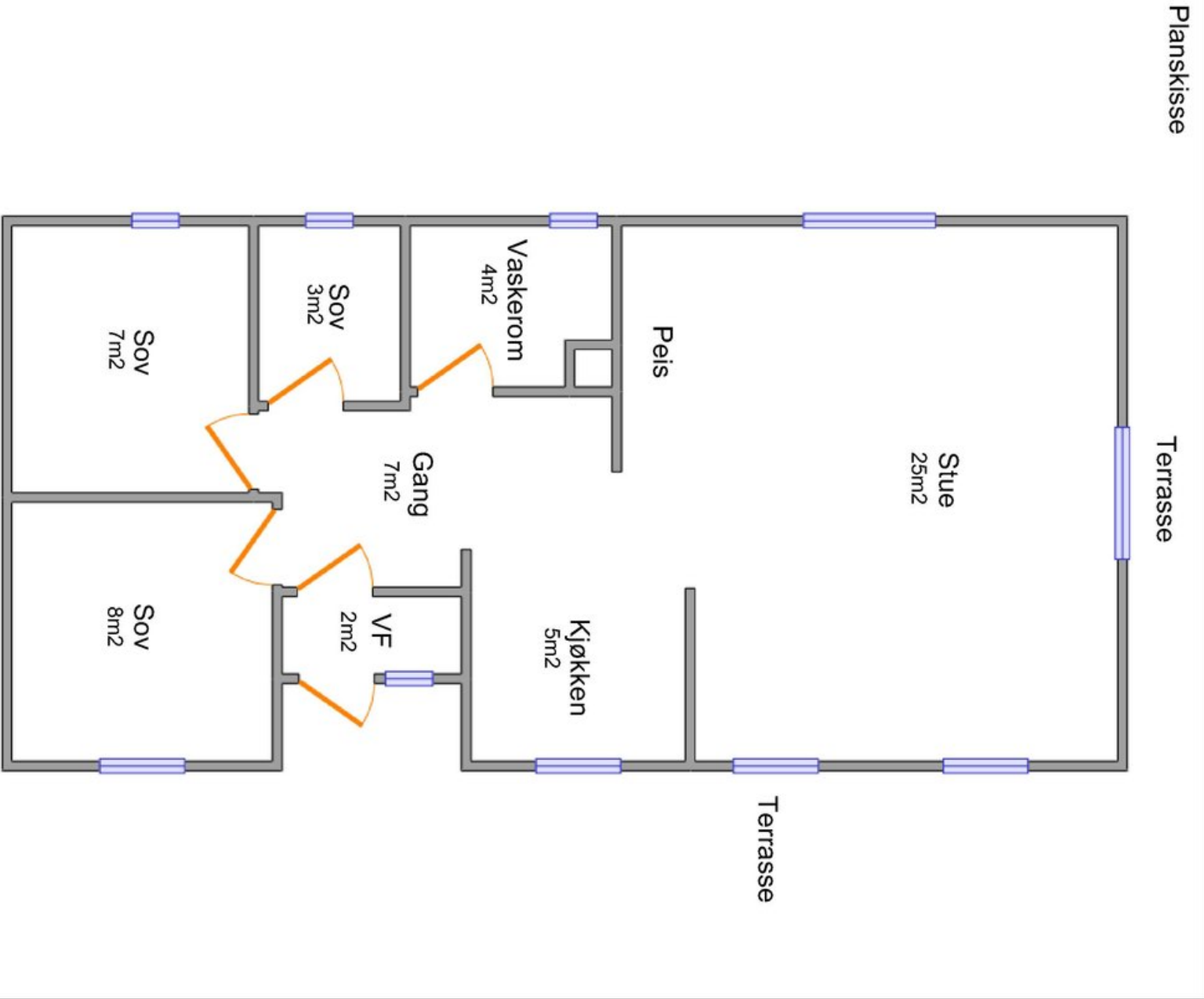
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i datane. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokalitetene er innhentet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





Adresse: Vulusjøvegen 913

G.nr.: 372 B.nr.: 1



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Arealer er kun ment å være veiledende og er ca.-arealer

Takstingeniør Erlend Rotmo

INNHold

Hytta inneholder følgende rom:
Stue, kjøkken, gang, 3. stk soverom og vindfang.

I tillegg er det en utvendig bod.

| | |
|-------|-------------------|
| P-ROM | 65 M ² |
| BRA | 65 M ² |



INNHold

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

3 500,- (Overføring av feste)
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))
12 550,- (Boligkjøperpakke Tryg (valgfritt))
585,- (Tinglysing av festekontrakt)

80 227,- (Omkostninger totalt)

2 570 227,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter samt 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.

Forsikring

Eika
Polisenummer: 3745414

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik: Registrert fukt på gulvet, ved pipe på vaskerom. Det var tørt i himlingen ved pipa, fukt er trolig kondens pga. utett stubbegulv. Det er ingen tilkomst under hytta for kontroll av stubbegulv og fundamenter. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Takrenner av tre viser tegn til alder og påbegynnende råte, fortløpende vedlikehold og utskifting må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik: Kledningen er værslitt og bærer generelt preg av alder. Det ble registrert lite/ingen lufting bak kledning. Bordkledning går langt ned mot terreng, en del misfarging og slitasje i nedre del. Flere steder har kledningen sprukket opp.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Enkelte vinduer er værslitt og viser tegn til påbegynnende råte. Enkelte omrammingsbord går nesten helt ned til beslag.

Utvendig > Dører
Det er avvik: Dørens pakninger er harde, det er usikkert hvor luft- tett døren er.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast stein har sprekker. Vedovn står litt ustødig på underlaget.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og trenger justering.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er avvik: Rommet er ikke utført som et våtrom og det er ikke innlagt vann.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Det er avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Lite/ingen tilluft til rommet.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er avvik: Avtrekk går ikke over tak, men stopper ifølge eier på kald-loftet. Ved hyppig bruk, kan det føre til kondens/fukt og sopp/råteskader.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert på vaskerom. Skapet inneholder sikringer og måler.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Utvendig > Taktekking
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Materiale er kjent, men underliggende undertak og oppbygning er ukjent.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

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

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Vegard Munkeby. Satt inn dusjkabinett og servant i 2017."

Pkt. 2. 1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
"Ja. Vegard Munkeby. Nytt avløp til grunn"

Pkt. 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
"Ja, både av faglært og ufaglært. Vegard Munkeby. Nytt avløp til grunn."

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
"Ja. Litt skjevt gulv i gang"

Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Vegard Munkeby. Skiftet noen terassebord i 2022."

Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Ja, kun av faglært. Elmann. Ny kurs til komfyr 2017, Elmann AS."

Detaljert og fullstendig erklæring ligger vedlagt i prospekt.

Boligens areal
Primærrom: 65 kvm, Bruksareal: 65 kvm

Bruksareal: 65 m².
Primærrom: 65 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, kjøkken, gang, 3. stk soverom, vaskerom og vindfang.

Bod:
Bruksareal: 14 m².
Sekundærrom: 14 m²

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

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

Tomt
Eierform: Punktfestet tomt.
Festeavgift: 1885
Neste regulering av festeavgift: 01.01.2024. Reguleres i henhold til konsumprisindeks.
Festekontrakt utløper 31. 12.2067. Rett til fornyelse.

Garasje / parkering
Parkering på felles parkeringsplasser.

Byggemåte
Taksert objekt er en hytte på en etasje. Hytta har ukjent fundamentering. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Taket har saltakform og er belagt med torvtak. På siden av hytta er det etablert en enkel bod, med utedo og lagringsplass for ved og utstyr.

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.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Kommunale avgifter
Kr. 3 919 pr. år
Eiendomsskatt: Kr. 2 394,-
Renovasjon (ekstern leverandør): Kr. 1 525,- Dette gjelder for 2022. Ingen estimat for 2023, pt.

Formuesverdi
Formueverdi er ikke mulig å innhente da eiendommen ikke er oppmålt og 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 regulert til landbruksområde. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Reguleringsplan, Munkebyvola- Reinsjø Statsalmenning. Plan id: L1996003. Plantype: eldre reguleringsplan. Ikrefttredelse: 25.04.1996.

Kommunedelplanens arealdel Plan id: L2021005. Ikrefttredelse: 23.03.2022. Delareal 700m² KPHensynssonenavn: Munkebyvola. KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Konsesjon / odel

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

Vei/vann/avløp

Eiendommen er ikke tlknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Tilbehør

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 97 97 61 72 . 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.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 913, 7608, Levanger, Gnr. 372 bnr. 1 Fnr. 153 i Levanger kommune

Oppdragsnummer

71-22-0289

Meglers vederlag

Festpris kr 80 000,-.

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 vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|--|
| Meglerfirma | Lokalmegleren NT AS | Oppdragsnr. | 71220289 |
| Adresse | Vulusjøvegen 913 | | |
| Postnr. | 7608 | Sted | Levanger |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avidedes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2006 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 17 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 byggningsforsikring? | Eika Polise/avtale nr. 3745414 | | |
| Selger 1 Fornavn | Vegard | Etternavn | Munkeby |
| Selger 2 Fornavn | | Etternavn | Statskog sf |

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

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Vegard Munkeby
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Satt inn dusjkabinett og servant i 2017

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

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

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Vegard Munkeby
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt avløp til grunn

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

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

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

Dette dokument er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tdy/E-vitr.no. Dette skaper dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.02.2023

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Litt skjevt gulv i gang

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 / egeninnsats
Firmanavn Vegard Munkeby
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet noen terrassebord i 2022

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Elmann
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny kurs til komfyr 2017, Elmann as

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

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

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

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles 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

Dette dokument er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av tdy/E-vitr.no. Dette skaper dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.02.2023

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

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulge ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/Vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:
<https://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 innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 15/02/2023 18:13:03 (EES-versjon: 2)



Tilstandsrapport

Vulusjøvegen 913, 7608 LEVANGER

LEVANGER kommune

gnr. 372, bnr. 1, fnr. 153



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 takstrapportene 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 5 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.



Befaringsdato: 02.02.2023 Rapportdato: 28.02.2023 Oppdragsnr.: 21902-1014 Referansenummer: YX4653

Autorisert foretak: Takst Midt AS Sertifisert Takstingeniør: Erlend Rotmo



Gyldig rapport
28.02.2023
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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlfYE-vlrne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.02.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tlfYE-vlrne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.02.2023



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
- tilleggshygg 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilmærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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 nedsatt 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.



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.



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



Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en hytte på en etasje. Hytta har ukjent fundamentering. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Taket har saltakform og er belagt med torvtak. På siden av hytta er det etablert en enkel bod, med utedo og lagringsplass for ved og utstyr.

HOVEDKONKLUSJON:
Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og brukslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Taket er belagt med torvtak.

Takrenner og nedløp er delvis av metall og delvis av tre.

Hytta er satt opp av bindingsverk fra byggeåret, utvendig kledd med stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Bygningen har en ytterdør av tre fra byggeåret, med malt utførelse.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av lakkert furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har lakkert og malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Boligen har elementpipe. Malte, profilerte tredører.

VÅTROM

Vaskerom uten innlagt vann, rommet er ikke utført som et våtrom. Rommet har malt tregulv på trebjelkelag, vegger og himling har malt panel. Oppvarming via panelovn på vegg. Innredet med innredning med heldekkende servantopp, vegghengt skap og speil, sikringskap, dusjkabinett med fotpumpe. Naturlig avtrekk, ingen tilluft igjennom dør. Rommet har ikke sluk. Det er montert direkte avløp til grunnen fra vask og dusj. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2018. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med nedfelt vask. Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap. Mekanisk avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenvask, vask og dusj på vaskerom.

Hytta har naturlig ventilasjon med monterte ventiler og mulighet for å åpne vinduer.

Sikringskap er plassert på vaskerom, skapet inneholder sikringer og strømmåler.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 65 | 65 | 0 |
| Sum | 65 | 65 | 0 |
| Bod | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Bod | 14 | 0 | 14 |
| Sum | 14 | 0 | 14 |

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

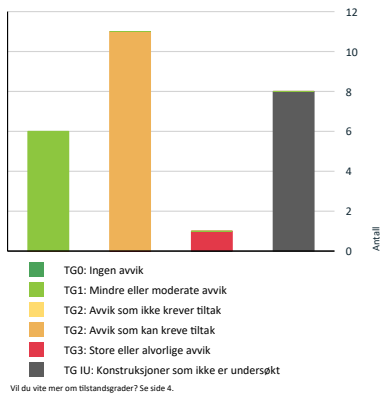
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

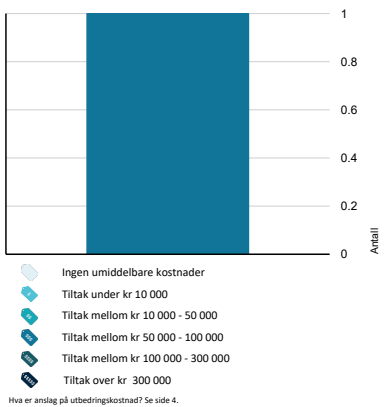
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Bod er ikke med på godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Registrert fukt på gulvet, ved pipe på vaskerom. Det var tørt i himlingen ved pipa, fukt er trolig kondens pga. utett stubbegulv.
Det er ingen tilkomst under hytta for kontroll av stubbegulv og fundamenter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Materiale er kjent, men underliggende undertak og oppbygning er ukjent.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast stein har sprekker.
Vedovn står litt ustødig på underlaget.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører tar i karm og trenger justering.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:
Takrenner av tre viser tegn til alder og påbegynnende råte, fortløpende vedlikehold og utskifting må påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Kledningen er værslitt og bærer generelt preg av alder.
Det ble registrert lite/ingen lufting bak kledning. Bordkledning går langt ned mot terreng, en del misfarging og slitasje i nedre del.
Flere steder har kledningen sprukket opp.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Enkelte vinduer er værslitt og viser tegn til påbegynnende råte.
Enkelte omrammingsbord går nesten helt ned til beslag.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er avvik:
Avtrekk går ikke over tak, men stopper ifølge eier på kald-loftet.
Ved hyppig bruk, kan det føre til kondens/fukt og sopp/råteskader.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskap er plassert på vaskerom
Skapet inneholder sikringer og måler.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Dørens pakninger er harde, det er usikkert hvor luft-tett døren er.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1988

UTVENDIG

Taktekking

Taket er belagt med torvtak.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Materiale er kjent, men underliggende undertak og oppbygning er ukjent.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er delvis av metall og delvis av tre.
Mye snø og is på befaringstidspunktet, observasjoner er gjort på synlige konstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

- Det er avvik:

Takrenner av tre viser tegn til alder og påbegynnende råte, fortløpende vedlikehold og utskifting må påregnes.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av renner og beslag anbefales, når snø og is har smeltet.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Hytta er satt opp av bindingsverk fra byggeåret, utvendig kledd med stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er værslitt og bærer generelt preg av alder.
Det ble registrert lite/ingen lufting bak kledning.

Bordkledning går langt ned mot terreng, en del misfarging og slitasje i nedre del.
Flere steder har kledningen sprukket opp.

Tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utskifting må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

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:

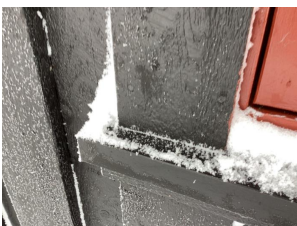
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer er værslitt og viser tegn til påbegynnende råte.
Enkelte omrammingsbord går nesten helt ned til beslag.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Dører

Bygningen har en ytterdør av tre fra byggeåret, med malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørens pakninger er harde, det er usikkert hvor luft-tett døren er.

Tiltak

- Tiltak:

Dørens alder tilsier at fortløpende vedlikehold må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

Overflater

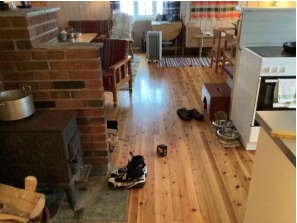
Innvendig er det gulv av lakkert furu.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har lakkert og malt trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Registrert fukt på gulvet, ved pipe på vaskerom. Det var tørt i himlingen ved pipa, fukt er trolig kondens pga. utett stubbegulv.

Det er ingen tilkomst under hytta for kontroll av stubbegulv og fundamenter.

Tiltak

- Tiltak:

Om mulig er det anbefalt å etablere tilkomst under hytta.

Nærmere undersøkelse av fundamentering under hytta, samt bjelkelegets tilstand og bæreevne.

Nærmere undersøkelse av årsak til fukt ved pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utføre radonmåling, hvis ønskelig.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Vedovn står litt ustødig på underlaget.

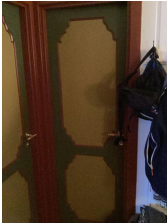
Tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre nevnte forhold.

Innvendige dører

Malte, profilerte tredører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og trenger justering.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre nevnte forhold.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom uten innlagt vann, rommet er ikke utført som et våtrom. Rommet har malt tregulv på trebjelkelag, vegger og himling har malt panel.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Innredet med innredning med heldekkende servantopp, vegghengt skap og speil, sikringskap, dusjkabinett med vanntank.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft igjennom dør.

Rommet har ikke sluk.

Det er montert direkte avløp til grunnen fra vask og dusj.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er skjulte vannledninger i rommet.



Overflater vegger og himling

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et våtrom og det er ikke innlagt vann.

Tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer til dagens bruk, men vannsøl i rommet kan føre til skader i konstruksjonen, siden rommet ikke er utført som et våtrom.

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.

Det er montert direkte avløp til grunnen fra vask og dusj.

Sanitærutstyr og innredning

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Lite/ingen tilluft til rommet.

Tiltak

- Tiltak:

- Andre tiltak:

Etablere bedre tilluft og avtrekk ved behov.

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er skjulte vannledninger i rommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2018.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med nedfelt vask.

Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.

Mekanisk avtrekk over komfyr.



Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går ikke over tak, men stopper ifølge eier på kald-loftet. Ved hyppig bruk, kan det føre til kondens/fukt og sopp/råteskader.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedre nevnte forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenvask, vask og dusj på vaskerom.

Avløp er opplyst å gå rett i grunnen under hytta.

Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon med monterte ventiler og mulighet for å åpne vinduer.

Elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert på vaskerom

Skapet inneholder sikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017 Måler installert i 2017. Lagt opp ny kurs til komfyr i 2017. Sikringskapet og el-anlegg ble montert i 2000.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997 i såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det foreligger ingen samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser at det ikke er et problem.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfôr eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Anleggets alder og observasjoner på befaringen, tilsier at en utvidet el-kontroll anbefales.
Det ble registrert bruk av noen skjøteledninger og fordelere i hytta.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn og det foreligger ingen opplysninger om grunnen.

Drenering



Tilgj

Om det er foretatt drenering av byggegrunnen er ukjent.

Grunnmur og fundamenter



Tilgj

Fundamentering er ukjent, da det ikke var tilkomst under hytta og ikke mulig å se hvordan den var fundamentert.
Eier opplyser at hytta står på pilarer.

Terrenghforhold



Tilgj

Terrenghforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På siden av hytta er det etablert en enkel bod, med utedo og lagringsplass for ved og utstyr.
Boden har trebjelkelag overlagt med tregulv.
Veggkonstruksjon av tre utvendig kledd med stående kledning.
Taket er et saltak belagt med torv.
Koblet vindu med 2-lags glass.
Dør av tre i malt utførelse.
Boden inneholder en utedo og lager rom.
Det ble registrert at boden ikke var tettet mot smånagere og andre dyr.

Boden er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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 primærrom, 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 innervegger, skjønheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, 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 bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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

| Fritidsbolig | | | | | |
|--------------|-------------------------------|-------|-------|---|-----------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | | |
| Etasje | 65 | 65 | 0 | Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Vindfang | |
| Sum | 65 | 65 | 0 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Kjøkken ble montert i 2018.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

| Bod | | | | | |
|--------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | | |
| Bod | 14 | 0 | 14 | | |
| Sum | 14 | 0 | 14 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bod er ikke med på godkjente og byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester 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 | Til stede | Rolle | | |
| 02.2.2023 | Erlend Rotmo | Takstingeniør | | |
| | Vegard Munkeby | Kunde | | |

| Matrikkeldata | | | | | | | |
|------------------|------|------|---------------|------|-----------------|-------------------|------------|
| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
| 5037 LEVANGER | 372 | 1 | 153 | 0 | 0 m² | MÅLEBREV (Ambita) | Festet |
| Adresse | | | Festekontrakt | | Neste justering | | Utløpsdato |
| Vulusjøvegen 913 | | | | | | | |
| Hjemmelshaver | | | | | | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom beliggende i et flott hytteområde, ca. 2 km fra Vulusjøen i Heståsdaalen i Levanger kommune. Avstand fra Levanger sentrum er ca. 20 - 25 km, med adkomst via Økkenhaug 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. Felles parkeringsplass ved Vulusjøen på vinterstid, parkering ca. 150m fra hytta på sommeren. Utsikt mot omkringliggende skog og fjell.

Bebyggelsen

Bebyggelsene er en hytte på 65m2, byggeår1988. Like ved hytta er det bygd en bod på 14m2, med utedo og lagringsplass for ved og annet utstyr.

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | | | | | |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------|-------|---------|
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 22.02.2023 | | Innhentet | 4 | Nei |
| Tegninger | 06.02.2023 | | Innhentet | 3 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det foreligger ikke ferdigattest. | Eksisterer ikke | 0 | Nei |
| Infoland.no | 08.02.2023 | | Innhentet | 1 | 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 gilt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **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 siltasje. 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 siltasje 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.

Etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksøyder/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), demoneres 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 tegningene 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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/balkenivå. 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.

PRESISERINGER

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

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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktak: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 siltasjegrad: Forventet nedsitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet glønværende 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 opptas 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 primær delen. 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.
- Fordeelingen 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 stid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

| | |
|---------------|------------------|
| Adresse | Vulusjøvegen 913 |
| Postnr | 7608 |
| Stad | LEVANGER |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 372 |
| Bnr. | 1 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | 153 |
| Bygn. nr. | 10883474 |
| Boligr. | H0101 |
| Merkn. | A2023-1476499 |
| Dato | 08.02.2023 |

| | |
|-------------|--------------|
| Innmeldt av | Erlend Rotmo |
|-------------|--------------|

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

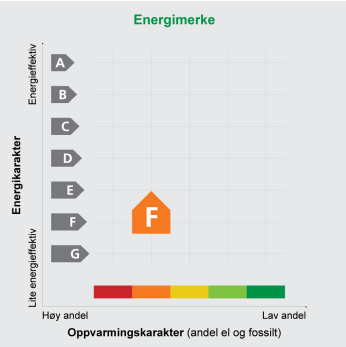
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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: 1988
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 65
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: Elektrisitet
Ved
Kun naturlig
Ventilasjon:
Detaljert varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn
Åpen peis

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 skjermbildet "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.

DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT
HYTTETOMT

| | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------|---|-----------------------|--|
| Festets nummer | Internt nummer | | | | | | |
| | For.nr. 13 | Eiend.nr. 37 | Festensr. 165 | Kommunenr. 1719 | G.nr. 372 | B.nr. 1 | Festensr. 153 |
| Fester | Navn Nils Otto Munkeby | | | | | | Fødselsnr. (11 siffer) 280834.44934 |
| | Adresse Munkeby | | | | | | |
| | Postnr. 7600 | | Poststed Levanger | | | | |
| | Staten v/ Innherad skogforvaltning | | | | | | |
| Bort- fester | Adresse Hødingv. 10, | | | | Postnr. 7700 | Poststed Steinkjer | |
| | Eiendom, sted Reinsjø statsallmenning | | | | | Fjellstyrnr. 21 | Allm.styrnr. |
| Festets beliggen- het | Hytteområde | | | Kommune Levanger | | | |
| | Koord.system NGO IV | Kartplate CU 132 | X-koordinat 630135 | | Y-koordinat 41580 | | |
| | Årlig avgift, kr. 15,- 790,- 01.01.88 | | Avgiften løper fra dato 1.01.1988 | | Første reguleringsår 1988, jfr. pkt. 6 | | |
| Årlig avgift m.v. | Kontrakten trer i kraft 1.01.1988 | | Kontrakten opphører 31.12.2067 | | Avløser kontrakt av | | |

Festevilkår, se bakside.

SÆRVILKÅR o.a.:

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

FESTEVILKÅR:

1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktfeste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan. Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider 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-gjerdning på nærmere vilkår.
5. Hoggling 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 tomta. 7. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg m.v. Grunnlagsinvesteringer 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 tomta 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MUNKEBYVOLA hytteområde

REINSJØ STATSALLMENNING I LEVANGER KOMMUNE

Reguleringsområdet

§ 1

Grensene for det regulerte området, og dermed bestemmelsenes virkeområde, er lagt inn på reguleringskartet.

Bebyggelse

§ 2

Det kan føres opp i alt 2 hytter på punktsteder samt en utleiehytte innenfor landbruksområdet. I tillegg er satt av areal som "Byggeområde" for framtidig hyttetun, se § 4. To stikk med raud farge viser byggeplan og møneretning for den enkelte hytte. Ene langveggen plasseres i linja mellom pælene, og en tredje, nummerert påle markerer byggets plassering i forhold til byggeplanen. Der stedlige forhold tillater fritstående uthus, er plassering markert med gulmalt påle som skal ligge innom byggesvegger. Samlet bebygd grunnareal kan være inntil 80 m², herav separat uthus inntil 12 m². Bebyggelsen kan bare oppføres i én etasje. Byggene skal legges i best mulig harmoni med terrenget omkring. Dette fordrer normalt noe grunnarbeid som flytting av stein og lausmasser. Utforming og fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Utvendige farger skal godkjennes av bygningmyndighetene. Største sokkelhøgd er 50 cm for hytte og 30 cm for uthus. Raffhogda skal ikke overstige 235 cm for hytter og 200 cm for uthus. Vedlagt byggesøknad skal følge snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høgde over bakken. Tak bør utføres som skråk med helling mellom 20° og 30°. Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge. Uthustak bør ha samme form og helling som hyttetaket og monnet enten være parallelt - eller danne rett vinkel med monnet på hytta. Byggeområde I området satt av som "Hyttetun" i planen skal arealbruk og utforming av bygninger m.v. fastlegges gjennom egen bebyggelsesplan hvor det stilles særskilte krav til landskapsutpassing.

Spesialområder

§ 5

Privat veg Del av adomstvegen gjennom Heståsdaalen mot Heglesvollan. Vegen er åpen for allmenn ferdsel med motorkjøretøy i barmarksesongen. Rom for kantparkering an rekke steder. Bevaring Området skal ivareta hensikten bak §§ 4 og 6 i lov nr.50 av 9.juni 1978 om kulturminner. Endring av grensene for- eller tiltak innenfor området er ikke tillatt uten etter tillatelse av rette myndighet som spesifisert etter kulturminnelovens § 10 med forskrift.

Veiesområder

§ 7

Felles adkomstveg Veg åpen for transport til hyttene i området og for grunneiers virksomhet. Annen motorisert ferdsel er ikke tillatt uten etter avtale med grunneier og velforening. Vegen utrustes med låsbar bom. Felles parkering Det er beregna 1,5 parkeringsplasser pr. punktstede: P1, som dekker tomt 1-6 og 9 samt eksisterende hytte D, skal ha minimum 12 plasser. P2, - " - - " - 7-8 og 10-14, samt. eksist. hytte E og F, - " - 14 plasser. P3, - " - - " - 15-19 og 21-27, - " - 18 plasser. P4, - " - - " - 20 og eksisterende hytte H, - " - 3 plasser. TOTALT: 47 plasser

Unntak m.v.

§ 9

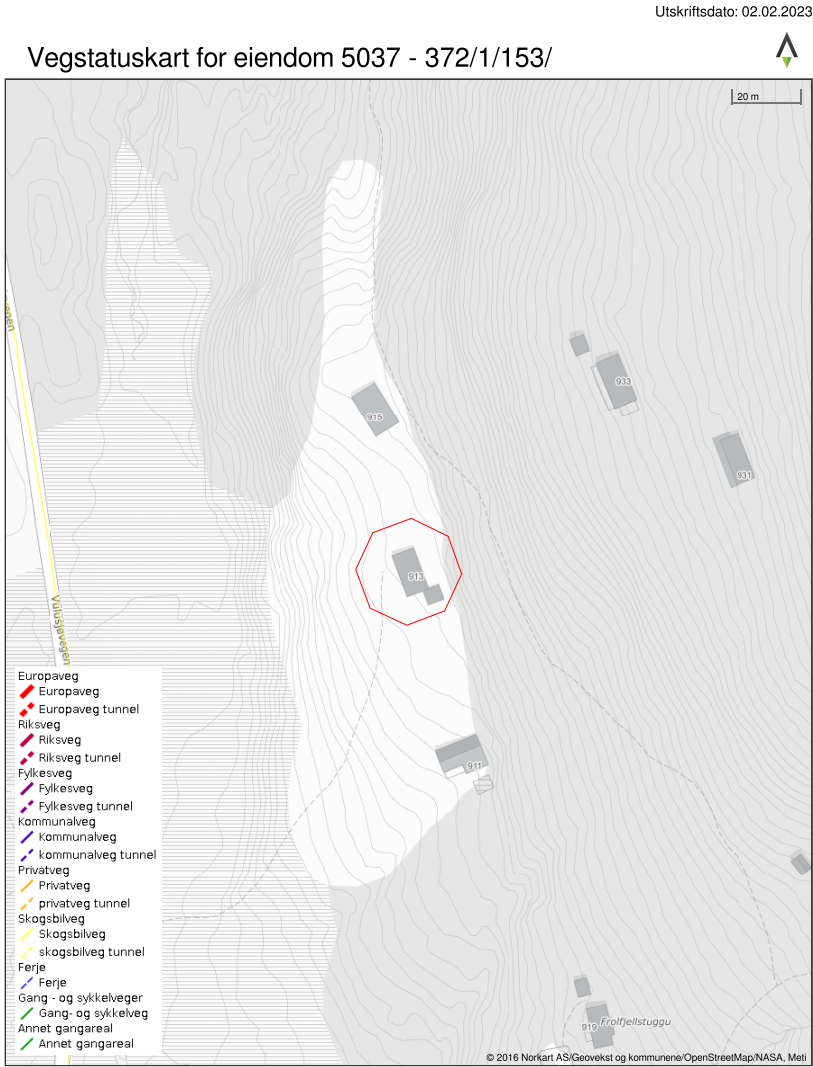
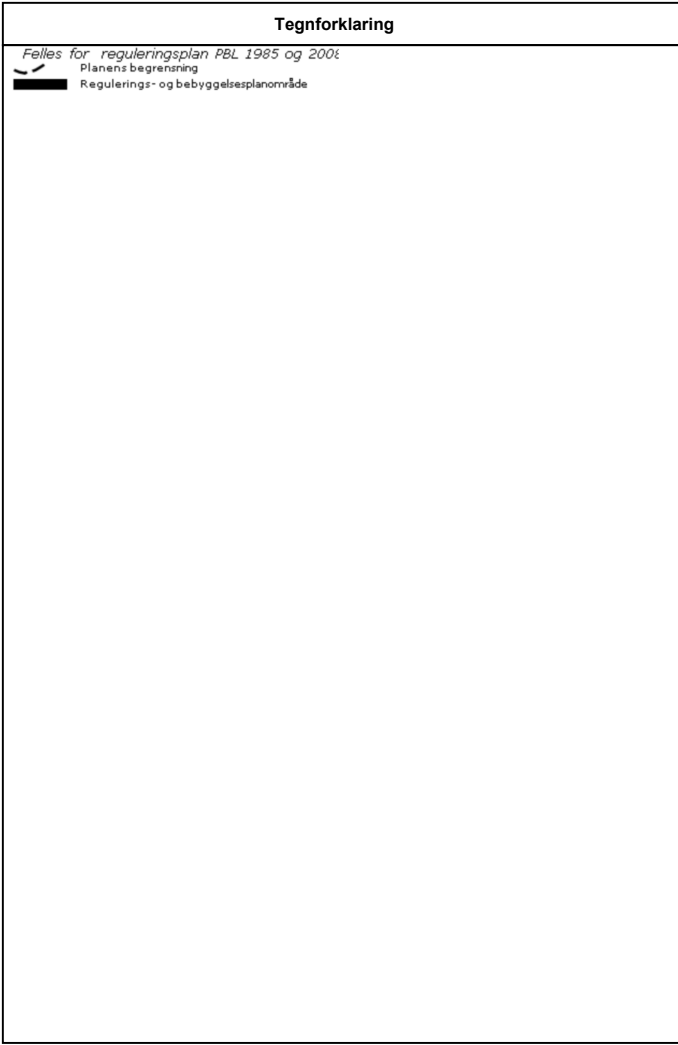
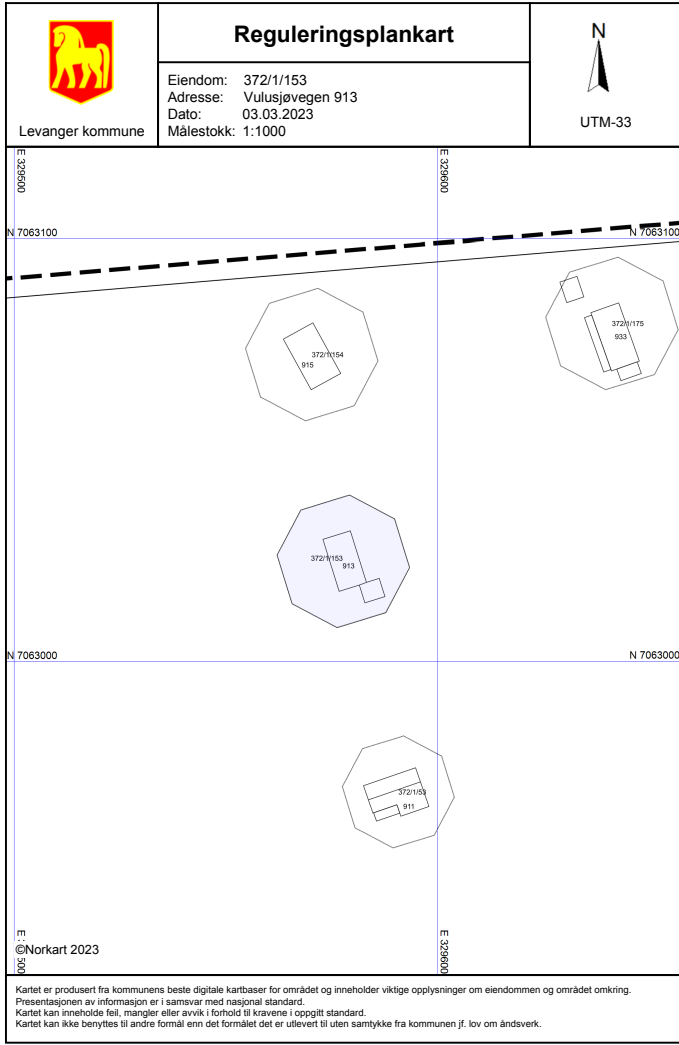
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelserne kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningmyndighetene i Levanger kommune innenfor rammene i lov og forskrifter.

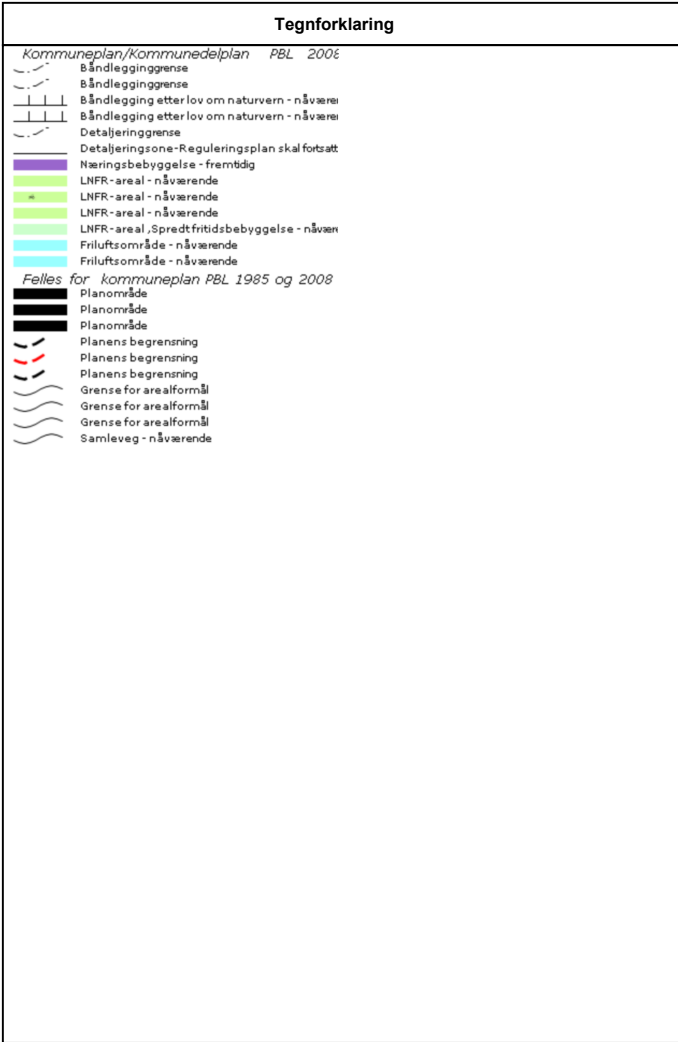
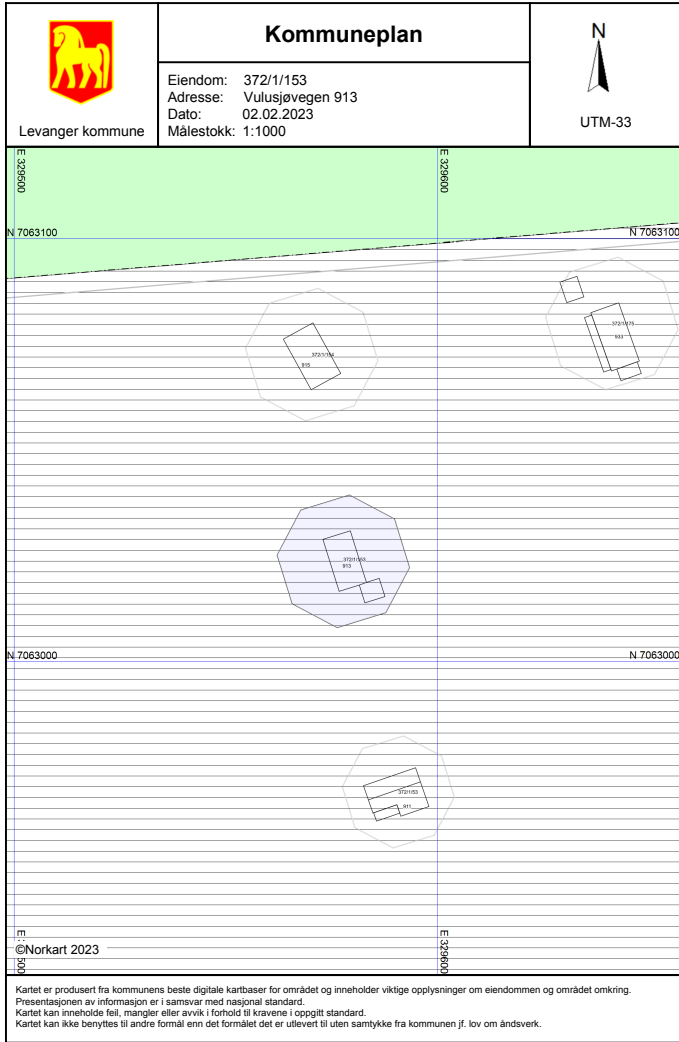
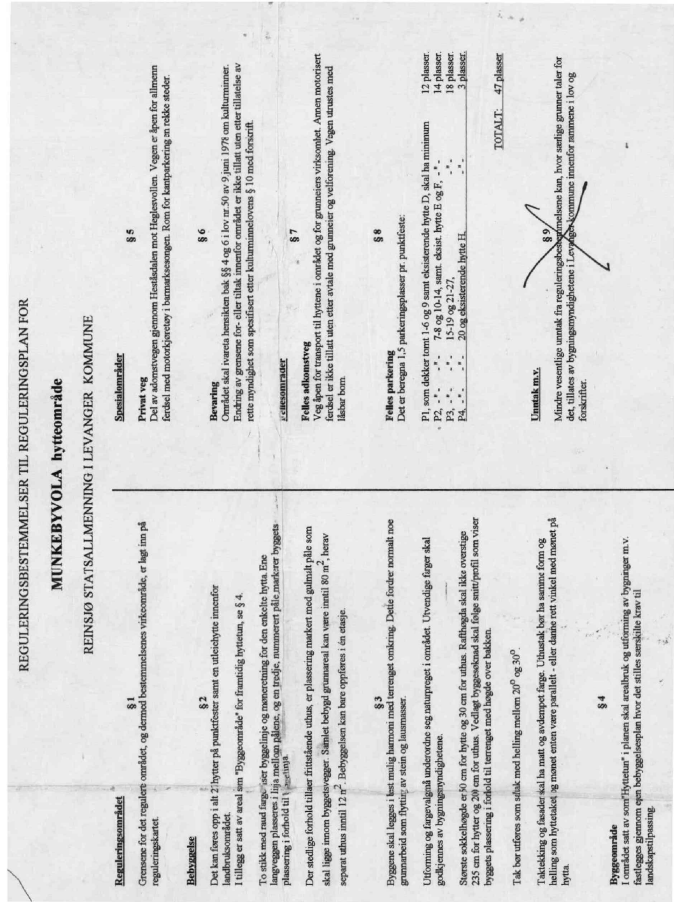
SSS 8.11.180 - ROLF OTTESEN - OSLO (1982)

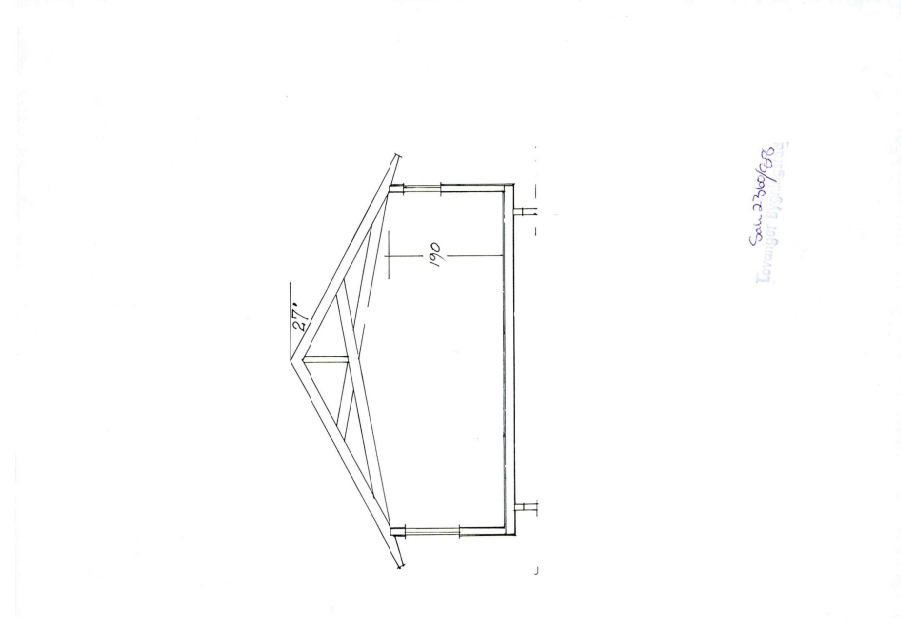
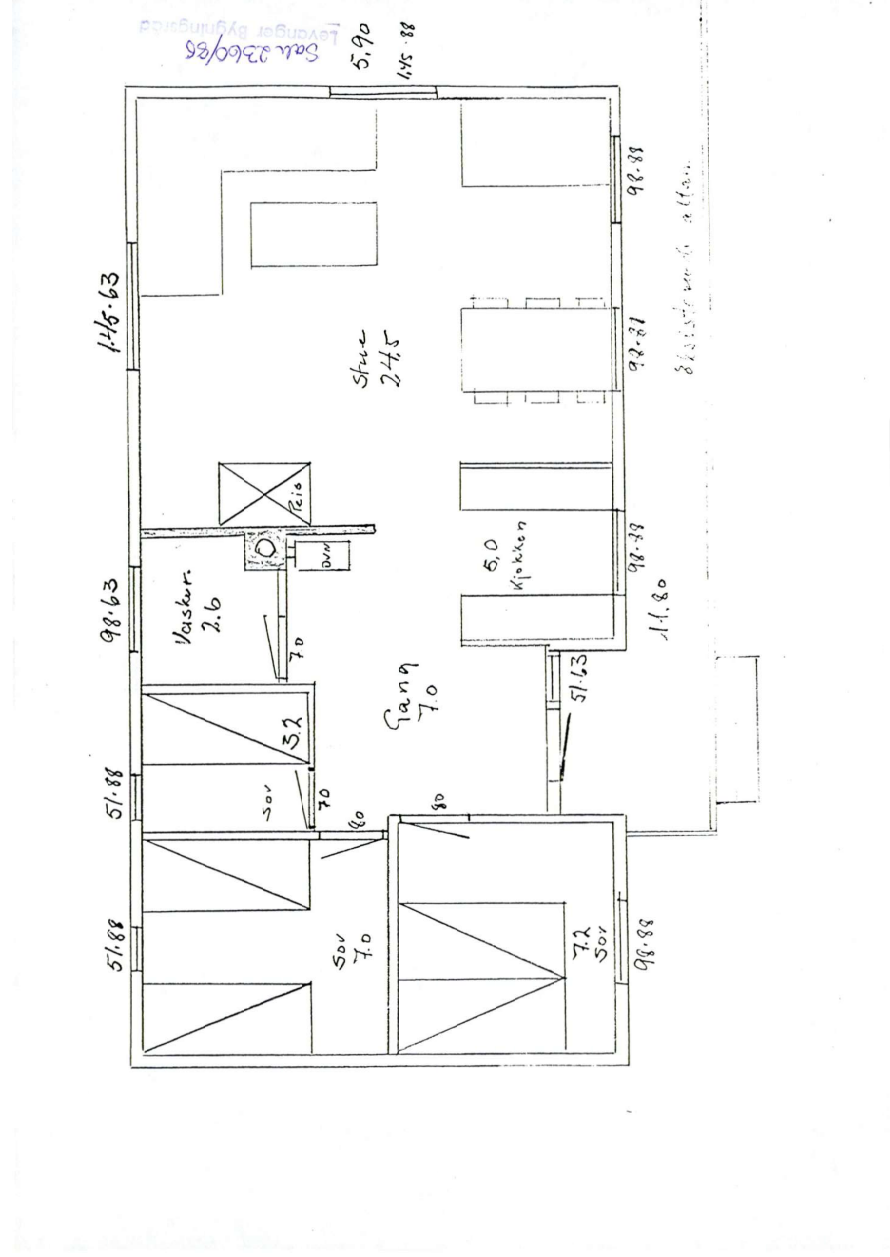
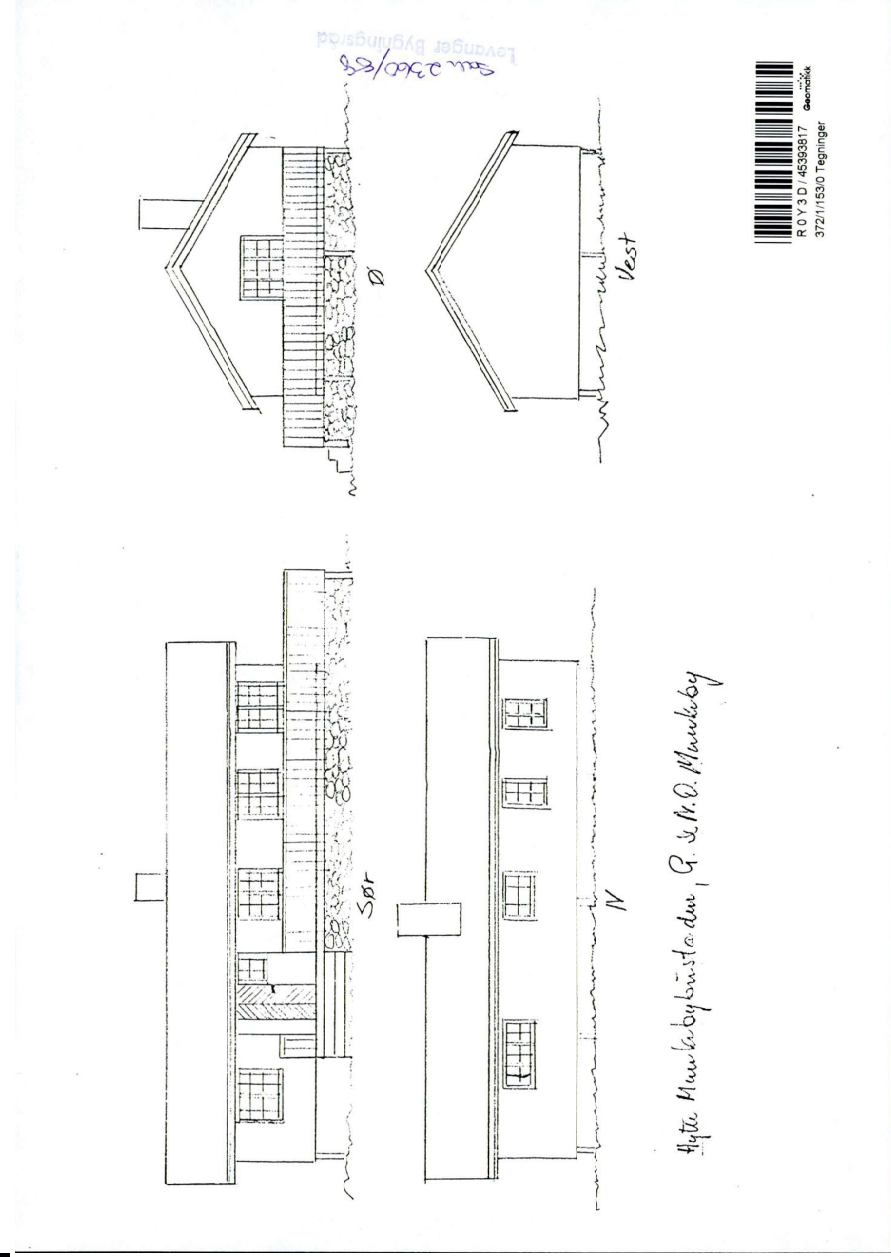
VEND

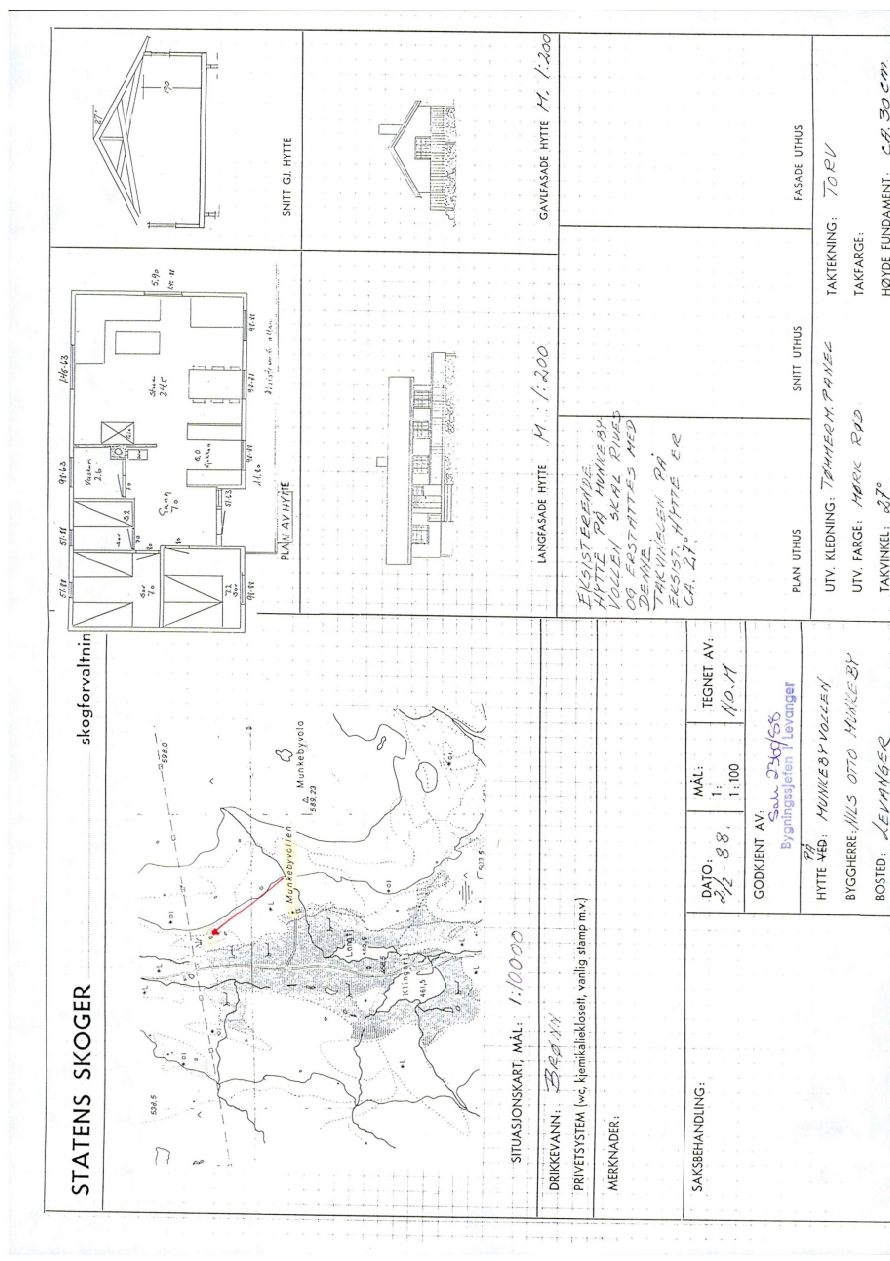
54

55











OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, røyk, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som forer salget av boligen. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

| | |
|---|---------------|
| Hytte | 12.550 kroner |
| Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer | 8.250 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 9.250 kroner |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglrs 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 bygningsskyndige 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

Egne notater Vulusjøvegen 913

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Den Norske Advokattforening, ved Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforståtakernes Forening og Norges Eiendomsmeislerforbund, på grunnlag av
biant annet forskrift om eiendomsmeisling § 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.

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 på selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgivere som til legitimasjon og signatur er opplyst 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 med overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71220289

Adresse: Vulusjøvegen 913, 7608 Levanger

Betegnelse: GNR 372, BNR 1, fnr 153 i Levanger kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 besøkt 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:

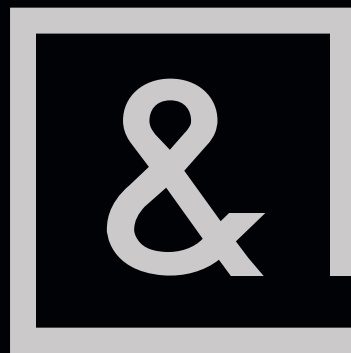
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Levanger Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO