



NEDAL
PARTNERS



STEINHOLMLIA 42

04

Velkommen til Steinholmlia 42

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

39

Plantegning

44

Eiendommen

51

Tekniske dokumenter



STEINHOLMLIA 42

Velkommen til Steinholmlia 42- en sjarmerende og trivelig hytte med anneks og flott uteområde. Hytten inneholder en romslig stue med vedfyring, kjøkken, 2 soverom og bad. Det er nydelig utsikt fra kjøkken- og stueromsvinduet, og store vindusflater som gir rommet godt med dagslys. Bygget fikk ny takteking i 2015. Det er også et anneks som ble bygd i 2017. Det er i dag innredet som soverom og oppholdsrom. Utenfor er det stor terrasse, med gode solforhold og vakker utsikt. Ved sjøen er det et tilhørende naust.

Eiendommen ligger fint til i et rolig og tilbaketrukket område. Det er kort vei til sjø og turmuligheter, samt dagligvarebutikk.

Velkommen på visning!

STEINHOLMLIA 42

Prisantydning	1 150 000
Omkostninger	39 820
Totalpris	1 189 820
P-rom	50 m2
Bruksareal	50 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1972
Eiet tomt	999 m2



Trond Gyldenskog Nedal

Eiendomsmegler

46 90 62 95 / trond.nedal@partners.no

 **NEDAL
PARTNERS**

Børsetlauvet 7 6620 Ålvundeid

STANDARD

Utvendig

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer. Bygningen har malt hovedytterdør, boddør og enkel kjellerdør i tre. Understøttet balkong oppført i trematerialer. Utvendig trapper i tre.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



KJØKKEN

Lyst og fint kjøkken, med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr, og kjøkkenventilator med avtrekk ut.





BAD

Toalettrom utstyrt med wc, et dusjhjørne som ikke er direkte vanntilkoblet og en servant.







Lys, romslig stue med flere store vindusflater som gir rommet godt med dagslys. Det er gjennomgående delikate farger på veggene, noe gjør det enkelt å tilføye sitt eget preg i form av møblement, kunst og dekor.







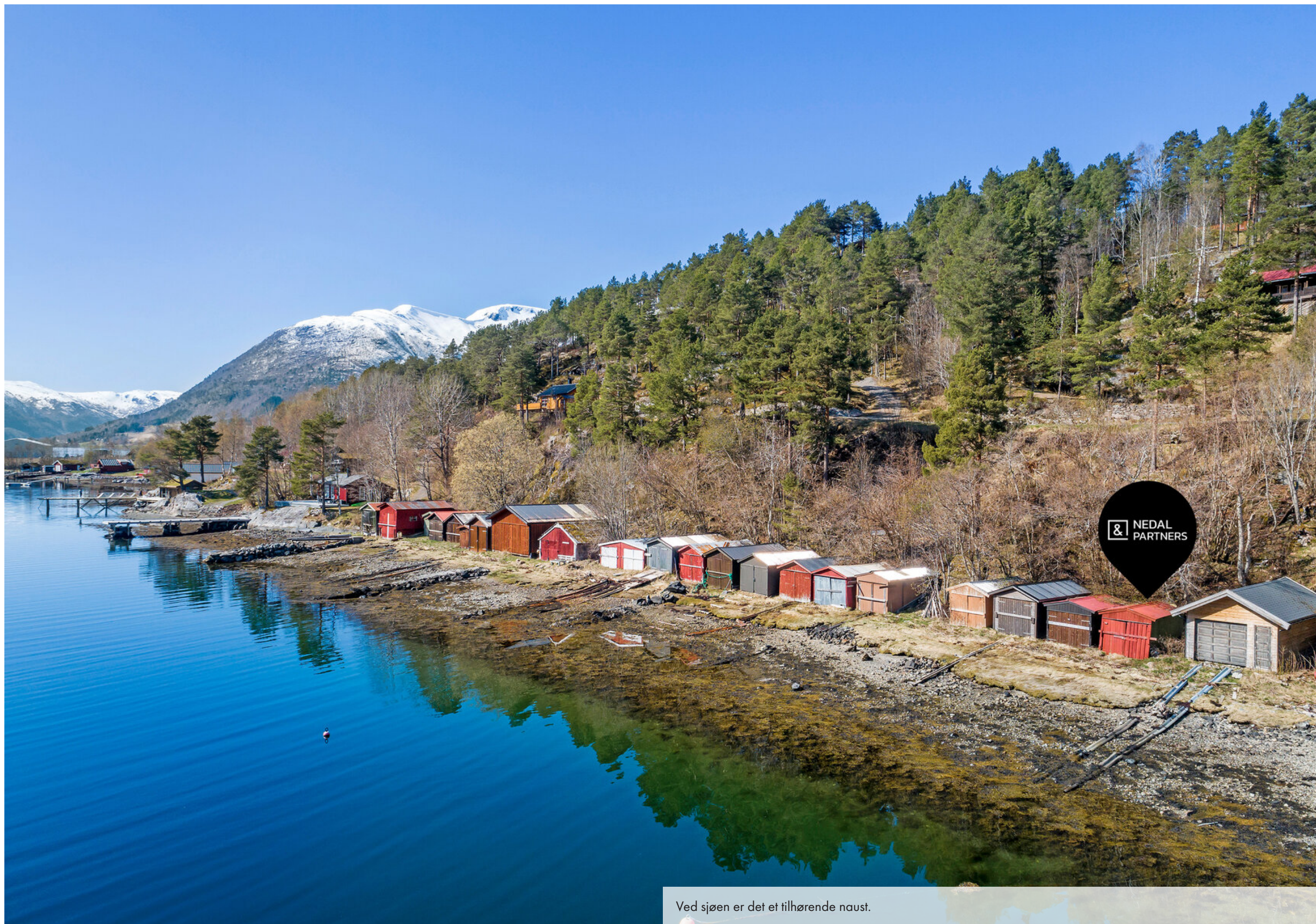
Anneks fra 2017, og blir i dag benyttet som soverom og oppholdsrom.





*Nydelig uteområde, med
en stor, solrik terrasse og
fantastisk utsikt.*





Ved sjøen er det et tilhørende naust.





BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i et rolig og tilbaketrukket område med nydelig utsikt. Det er kort vei til sjø og turmuligheter, samt dagligvarebutikk. En kort biltur til Surnadal, ca. 1,5 times kjøring fra Kristiansund og 2 timers kjøring fra Trondheim.

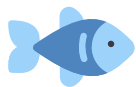




Steinholmlia 42

Avstand til sjø

74 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansund Kvernberget	1 t 32 min 🚗
🚏	Settemsdal Linje 905	6 min 🚗 4.6 km
🚏	Haugaskaret Linje 905	8 min 🚗 6.9 km

Avstand til byer

Kristiansund	1 t 40 min 🚗
Molde	1 t 59 min 🚗
Trondheim	2 t 15 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Svartvassvegen 6	30 min 🚗
🚗	Alti Surnadal	31 min 🚗

Havner i området

- Bøfjorden Småbåthavn
- Solem Marina



Aktiviteter

Årsundbukta badeplass	22.8 km
Otnesbrygga	30 min 🚗

Sport

⚽	Bøfjorden skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽	Leikarvollen Ballspill, fotball	4 min 🚗 2.2 km

Dagligvare

Coop Marked Bøfjord	4 min 🚗
Matkroken Bæverfjord PostNord	15 min 🚗 14.2 km

Varer/Tjenester

📦	ALTI Surnadal	31 min 🚗
🏪	Boots apotek Surnadal	31 min 🚗
🍷	Surnadal Vinmonopol	30 min 🚗



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

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

[illegible]

AREAL

INNHold

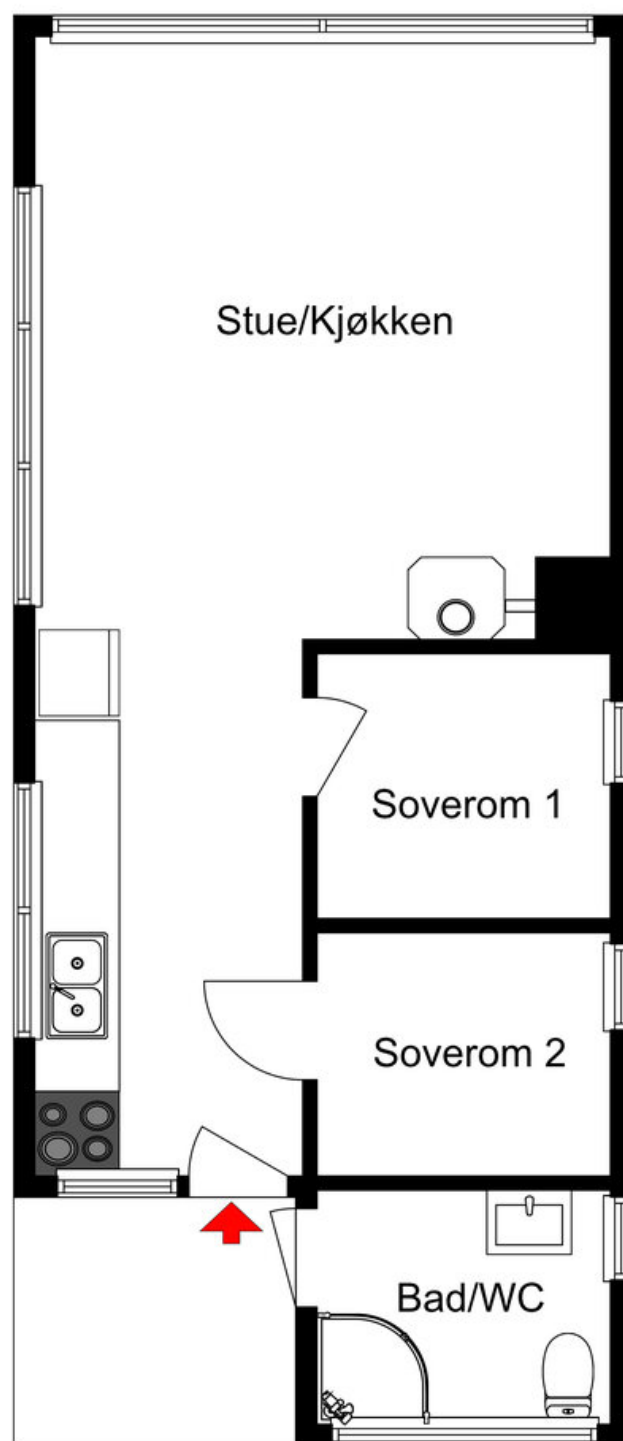
Hytte: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom
 Anneks: Soverom/ oppholdsrom

Markert naust på gnr. 91 bnr. 1 medfølger eiendommen ifølge
 hjemmelshaver/selger.

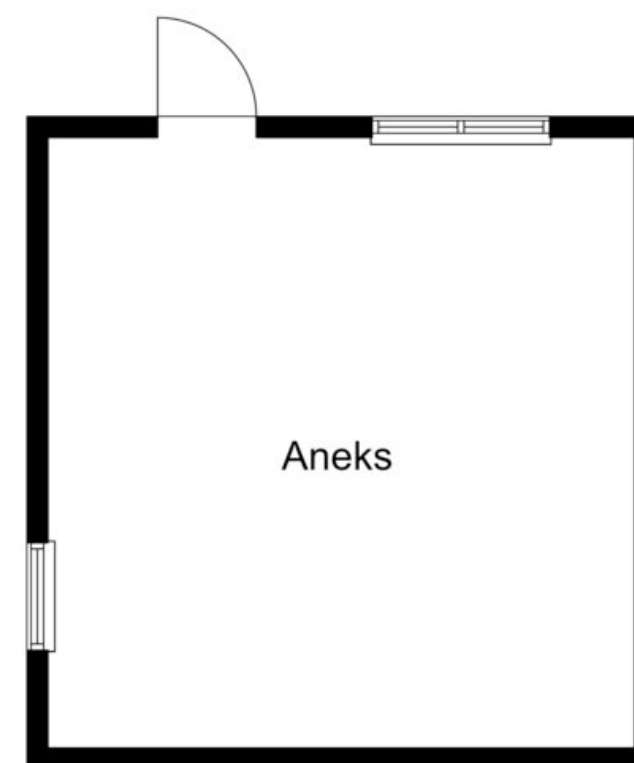
P-ROM	50 M ²
BRA	50 M ²



3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
 Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

39 820,- (Omkostninger totalt)

1 189 820,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Forsikring

Eika

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

Utvendig > Taktekking

TG2 gis grunnet: Det er ikke montert fuglesperre i forkant av takplatene.

Utvendig > Nedløp og beslag

TG2 gis grunnet: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon

TG2 gis grunnet: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer

TG2 gis grunnet: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig > Dører

TG2 gis grunnet: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG2 gis grunnet: Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Utvendige trapper

TG2 gis grunnet: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater

TG2 gis grunnet: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 gis grunnet: Målt høydeforskjell over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted

TG2 gis grunnet: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige dører

TG2 gis grunnet: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

TG2 gis grunnet: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Små sårskader på noen dør/skuffronter og benkeplate.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

TG2 gis grunnet: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tomteforhold > Drenering

TG2 gis grunnet: Det er avvik: Det er ikke påvist drenering eller bortledningsgrøfter rundt bygget

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2 gis grunnet: Det er avvik: Det er registrert skjevheter på noen pilarer. Lettklinker er ikke pusset eller slammert

Tomteforhold > Terrengforhold

TG2 gis grunnet: Det er avvik: Skrående terreng bak hytte, vann vil kunne renne under hytta.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
TG3 gis grunnet: Boligen er ikke utstyrt med
nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

Selgers egenerklæringsskjema

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader
i boligen? Ja, kommentar: Lekkasje tak ved pipe da
hytta ble kjøpt. Nytt tak lagt og skadet treverk byttet
ut.

9. Kjenner du til om det er/har vært
insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus,
maur eller lignende?
Ja, kommentar: Var mus første vinter etter kjøp. Fant
hvor den kom inn grunnet dårlig list og glipe i panel
bak komfyr. Tettet og har siden ikke hatt noe problem.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på
terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats
Firmanavn: Utført av faglært som vennetjeneste
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Venner og bekjente i bygningsbransjen samt far og
tidligere svigerfar.

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?
Ja, kommentar: Har hørt det er planer om å legge
nye vannrør for vintervann til hyttefeltet. Samt
hyttenabo har planer om å bygge vei frem til hytta
som kommer like bak hytten.

Boligens areal

Primærrom: 50 kvm, Bruksareal: 50 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 34 m².
Primærrom: 34 m². Følgende rom er oppgitt som
primærrom: Toalettrom, 2 soverom, stue/kjøkken

Anneks:
Bruksareal: 16 m².
Primærrom: 16 m². Følgende rom er oppgitt som
primærrom: Soverom/ oppholdsrom

Aralet av primære rom (P-ROM) er
primærrommene nettoareal (NTA) og arealet som

opptas av innvendige vegger mellom disse rommene.
I praksis er dette arealet tilnærmet likt
primærrommene bruksareal (BRA). Se vedlagte
tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av
arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av
megler.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 999 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt.
Eiendommens grenser er fiktive. Kjøper kan ikke legge
til grunn at grensepunktene er nøyaktig, disse er kun
veiledende.

Garasje / parkering

Parkeringsmuligheter på egen tomt.

Byggemåte

Hytte fra 1972 over et plan. Bygning med kjente
konstruksjoner forhold til byggeår. Bygget har delvis
etterslep på vedlikehold og oppgradering, Noe
oppussing og oppgraderinger må påregnes.
Nærmere undersøkelser og tiltak iht. avvikspunkt i
rapport bør gjennomføres. Generelt anbefales jevnlig
kontroll av fagfolk på tekniske installasjoner som
elektrisk anlegg, varmepumper, ventilasjonsanlegg,
vann/ avløp, piper og ildsteder i en bolig.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen er ikke utstyrt
med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere. Vann og
avløp er ikke vurdert iht. standarden
siden det ikke er innlagt i bygningen på ordinært vis
iht. forskriftskrav eller preaksepterte løsninger. Det
hentes vann i vannkilde ved hytta eller det er
fremlagt utvendig av bygningen. Det tømmes vann fra
beholder eller er 12V pumpe/ fotpumpe fra
vannbeholder innvendig på kjøkken, bad, toalettrom.
Enkle avløpsrør som infiltreres i grunn fra vasker og
eventuelt dusjløsning. Toalett er enten utedo, separett
eller forbrenningstoalett. Løsningene vil ofte fungere til
formålet men det kreves tettere overvåkning. Det
anbefales nærmere undersøkelser på de tekniske
installasjonene sine løsninger.

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er ikke
påvist drenering rundt bygningen. Bygget er oppført
på pilarer og ringmur av lettklinker. Eiendommen
ligger i relativt skrående terreng.

Ferdigattest / brukstillatelse

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

Det foreligger byggetegninger for hovedbygg men
det gjøres oppmerksom på at det er noe avvik fra
dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at
bruksendringer på rom kan være søknadspliktig,
nærmere undersøkelser med kommunen anbefales.
Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser
knyttet til manglende attester og avvikende tegninger.

Det finnes ingen ferdigattest eller godkjente
byggetegninger for anneks/utebod. Det gjøres
oppmerksom på at bruksendringer på rom kan være
søknadspliktig, nærmere undersøkelser med
kommunen anbefales. Det foreligger ikke
dokumentasjon på at innredede rom er omsøkt eller
godkjent av kommunen, noe som er et krav ved
bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene
oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for
varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til
rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å
søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider,
dersom man ønsker å bruke disse rommene som
soverom,stue/oppholdsrom. Kjøper overtar ansvar,
risiko og evt. konsekvenser knyttet til manglende
attester og avvikende tegninger.

Adgang til utleie

Hytten kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Elektrisk
oppvarming.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

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

Kommunale avgifter

Kr. 5 794,72

De kommunale avgiftene er fordelt på fire terminer,
og inkluderer følgende:
Feiing: 508,-
AB. gebyr vann: 2 026,-
Forbruksgebyr vann: 1 185,76,-
Eiendomsskatt: 1 145,-
Mva kommer i tillegg og ligger på kr. 929,96,-

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 1 937,50,-.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig
kr. 141 040 pr. 31.12.2021

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en
kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk
sentrалbyrå (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 er regulert til fritid. For ytterligere
opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med
megler.

Offentlige planer

Steinholmlia hytteområde Settem m.v. endring: Veg til
hytte nr. 23 (28.9.2006). Planid: 1566
20060062002. Opplysninger fra Surnadal
kommune 01.03.2023.

Relaterte planer:
Steinholmlia hytteområde. Settem, Endring: Heri
inngår Steinholmlia II (28.8.1997). Planid:
19970062-001. Opplysninger fra Surnadal
kommune01.03.2023.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1971/4620-1/61 Registrering av grunn
20.12.1971
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr: 1566 Gnr:91
Bnr: 1

1971/4621-1/61 Bestemmelse om veg
20.12.1971
rettighetshaver:Knr: 1566 Gnr:91 Bnr:57
Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om strandlinje

Vei/vann/avløp

Privat vei og avløp. Offentlig vann.

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: 46 90 62 95 . 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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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 eiendomsskatt til kommunene 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

Steinholmlia 42, 6643, Bøfjorden, Gnr. 91 bnr. 57 i Surnadal kommune

Eier

Jon Erik Grøset

Oppdragsnummer

191-23-0011

Meglervederlag

Provisjon 3% av salgssummen, minimum kr. 35 000,-
 Tilretteleggingsgebyr kr. 15 750,-
 Grunnpakke kr. 3 150,-
 Markedspakke kr. 17 100,-
 Visninger pr. stk. kr. 2 100,-

Direkte utlegg betales av oppdragsgiver. Alle beløp inkl. mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Steinholmlia 42, 6643 BØFJORDEN

SURNADAL kommune

gnr. 91, bnr. 57

Areal (BRA): Fritidsbolig 34 m², Anneks 16 m²



Befaringsdato: 20.04.2023

Rapportdato: 02.05.2023

Oppdragsnr.: 21110-1163

Referansenummer: TU4048

Autorisert foretak: Takstmann Øyås AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Helge Haugen



Gyldig rapport
02.05.2023

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.



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.

Takstmann Øyås AS

TAKSTMANN ØYÅS AS har siden starten i 2014 blitt et veletablert takstfirma med et godt omdømme. Vi er sertifiserte for et bredt spekter av oppdrag, alt fra næringstakst, boligsalgsrapport, skadetaksering, landbrukstaksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger og næringseiendommer.

Rapportansvarlig

Odd Helge Haugen

Odd Helge Haugen

Ekstern Takstingeniør

odd.helge@takstmannoyas.no

934 82 133



Oppdragsnr.: 21110-1163

Befaringsdato: 20.04.2023

Side: 2 av 16



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 fellesarealet 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 tilnærmet 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

Hytte fra 1972 over et plan. Bygning med kjente konstruksjoner forhold til byggeår. Bygget har delvis etterslep på vedlikehold og oppgradering, Noe oppussing og oppgraderinger må påregnes. Nærmere undersøkelser og tiltak iht. avvikspunkt i rapport bør gjennomføres. Generelt anbefales jevnlig kontroll av fagfolk på tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, varmepumper, ventilasjonsanlegg, vann/ avløp, piper og ildsteder i en bolig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer. Bygningen har malt hovedytterdør , boddør og enkel kjellerdør i tre. Understøttet balkong oppført i trematerialer. Utvendig trapper i tre.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

Toalettrom utstyrt med wc, et dusjhjørne som ikke er direkte vanntilkoblet og en servent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen er ikke utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere. Vann og avløp er ikke vurdert iht. standarden siden det ikke er innlagt i bygningen på ordinært vis iht. forskriftskrav eller preaksepterte løsninger. Det hentes vann i vannkilde ved hytta eller det er fremlagt utvendig av bygningen. Det tømmes vann fra beholder eller er 12V pumpe/ fotpumpe fra vannbeholder innvendig på kjøkken, bad, toalettrom. Enkle avløpsrør som infiltreres i grunn fra vasker og eventuelt dusjløsning. Toalett er enten utedo, separett eller forbrenningstoalett. Løsningene vil ofte fungere til formålet men det kreves tettere overvåkning. Det anbefales nærmere undersøkelser på de tekniske installasjonene sine løsninger.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er ikke påvist drenering rundt bygningen. Bygget er oppført på pilarer og ringmur av lettklinker. Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	34	34	0	
Sum	34	34	0	
Anneks				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	16	16	0	
Sum	16	16	0	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anneks

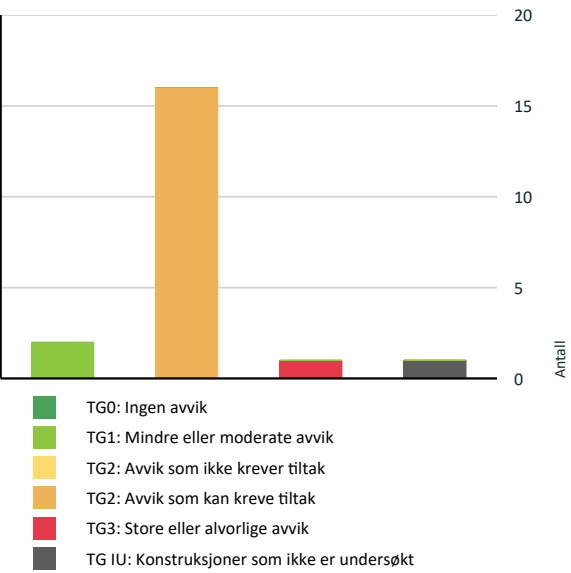
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.



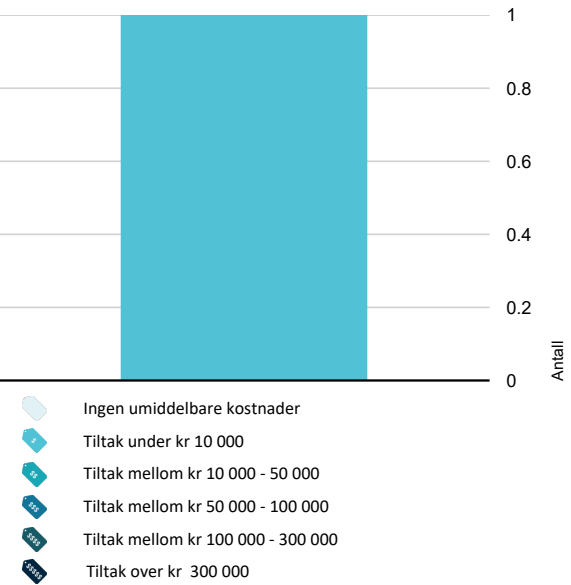
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innhenting av "Opplysninger om eiendommen" som grunnlag for verdsetting er ikke utført.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**
Boligen er ikke utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.
- **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking**
Det er avvik:
Det er ikke montert fuglesperre i forkant av takplatene.
- **Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- **Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- **Utvendig > Vinduer**
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- **Utvendig > Dører**

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	Det er ikke påvist drenering eller bortledningsgrøfter rundt bygget
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gå til side	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er avvik: Det er registrert skjevheter på noen pilarer. Lettklinker er ikke pusset eller slammet. Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Gå til side	Tomteforhold > Terrengforhold Det er avvik: Skrående terreng bak hytte, vann vil kunne renne under hytta. Gå til side
Innvendig > Overflater Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gå til side	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gå til side	
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. Gå til side	
Innvendig > Innvendige dører Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gå til side	
Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Små sårskader på noen dør/skuffronter og benkeplate. Gå til side	
Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Gå til side	
Tomteforhold > Drenering Det er avvik: Gå til side	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Benyttes som fritidsbolig.

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

Vedlikehold
Etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på noen bygningsdelene, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert.

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Ny taktekkning

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstill: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert fuglesperre i forkant av takplatene.

Tiltak
• Tiltak:

Fuglesperre bør monteres.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/ stål. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstill: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Tiltak
• Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør , boddør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Understøttet balkong oppført i trematerialer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkong fungerer med de skjevheter som konstruksjonen har. Situasjonen overvåkes.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Andre tiltak:

Mye av overflater er vedlikeholdt med maling etc. Men en del overflater har noe slitasje utover det man kan forvente. Det må påregnes oppgraderinger av en del overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Små sårskader på noen dør/skuffronter og benkeplate.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med lokal utbedring og oppgradering av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom utstyrt med wc, et dusjhjørne som ikke er direkte vanntilkoblet og en servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen er ikke utstyrt med nødvendig slokkeutstyr og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering

TG 2

Det er ikke påvist drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist drenering eller bortledningsgrøfter rundt bygget

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak med drenering rundt bygget må påregnes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygget er oppført på pilarer og ringmur av lettklinker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter på noen pilarer. Lettklinker er ikke pusset eller slammet.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk situasjonen med pillarene, det anbefales å montere skråavstivere mellom pillarer. Lettklinker må slemmes eller pusses.

Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrående terreng bak hytte, vann vil kunne renne under hytta.

Tiltak

- Tiltak:

Følge med ved store nedbørsmengder og snøsmelting at vann ikke graver rundt pilarer og ringmur. Etabler bortledningsgrøfter for overvann på oversiden av bygget.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Benyttes som sov og oppholdsrom.

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks oppført på et plan. Oppført på pilarer med trebjelkelag og yttervegger tømmer. Dør og vindu i tre. Takverkkonstruksjon av tresperrer som er tekket med metallplater. Innvendig har annekset tregulv, tømmer som innvendig veggkledning og trepanel som innvendig takkledning.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
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?

Aralet 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, skjevheter 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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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 m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	34	34	0	Toalettrom , Soverom , Soverom , Stue/kjøkken	
Sum	34	34	0		

Kommentar

Takstmann har målt opp arealer og vurdert Primære og Sekundære rom ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene. Rom/ lagringsplass med dør under hytte er vurdert til å ikke være målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	16	16	0	Soverom / oppholdsrom	
Sum	16	16	0		

Kommentar

Takstmann har målt opp arealer og vurdert Primære og Sekundære rom ut i fra beste skjønn slik de ulike rom fremstod på befaringsdagen. Plassbygde skap, innvendige vegger og åpninger til trapper inngår i arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke undersøkt om bruk av bygget stemmer med godkjenning i kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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
20.4.2023	Odd Helge Haugen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	91	57		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Steinholmlia 42							
Hjemmelshaver							
Grøset Jon Erik							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
705 000	2022	Annet	Opplysninger fra Ambita.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2023	Tilsendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU4048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	191230011
Adresse	Steinholmlia 42		
Postnr.	6643	Sted	Bøfjorden
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Eika	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Jon Erik	Ettemavn	Grøset

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

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

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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

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

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

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

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

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

☒

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: 01/03/2023 15:34:35 (EES-versjon: 2)

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.03.2023

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

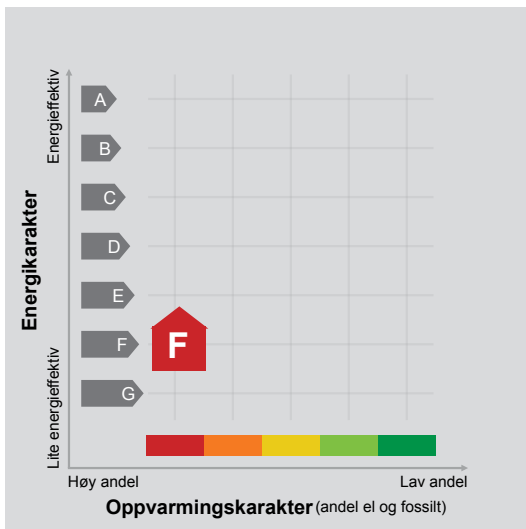
Verifisert av
SIGNICAT
01.03.2023

70

71

ENERGIATTEST

Adresse	Steinholmlia 42
Postnummer	6643
Sted	BØFJORDEN
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181616865
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	99189e75-45c3-47fb-926c-c8c6264010c7
Dato	02.05.2023



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

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

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

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

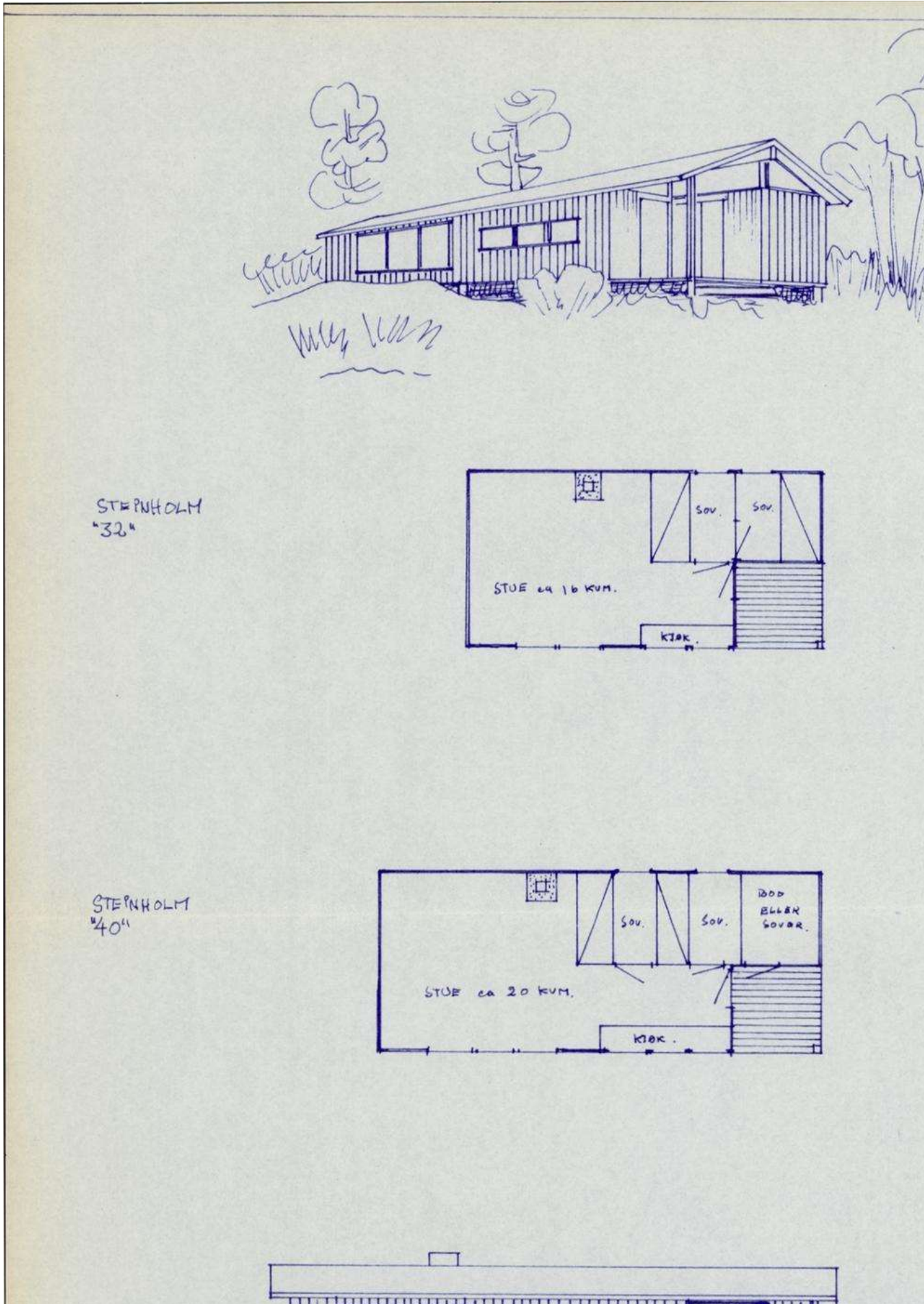
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1566 - SURNADAL
Gårdsnummer: 91
Bruksnummer: 57

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.03.2023 kl. 07:22
Produsert av: Sølvi Irene Fuglås
Attestert av: Surnadal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

MatrikkelenhetArealrapport

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Oversikt over teiger
(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Høyde	Øst	Areal	Merknader
1	Teg	12	6007150	450004		000 2 m2	filings area 000 2 m2

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysning	Matrikelføring
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysning	Matrikelføring

Skylddeling	20.12.1971

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Antal	155	24%

02.03.2023 07:22

02.03.2023 07:22

02.03.2023 07:22

Adresser

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	181 616 865	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
-------------	-------------	----------------	---	---------------	---	--------

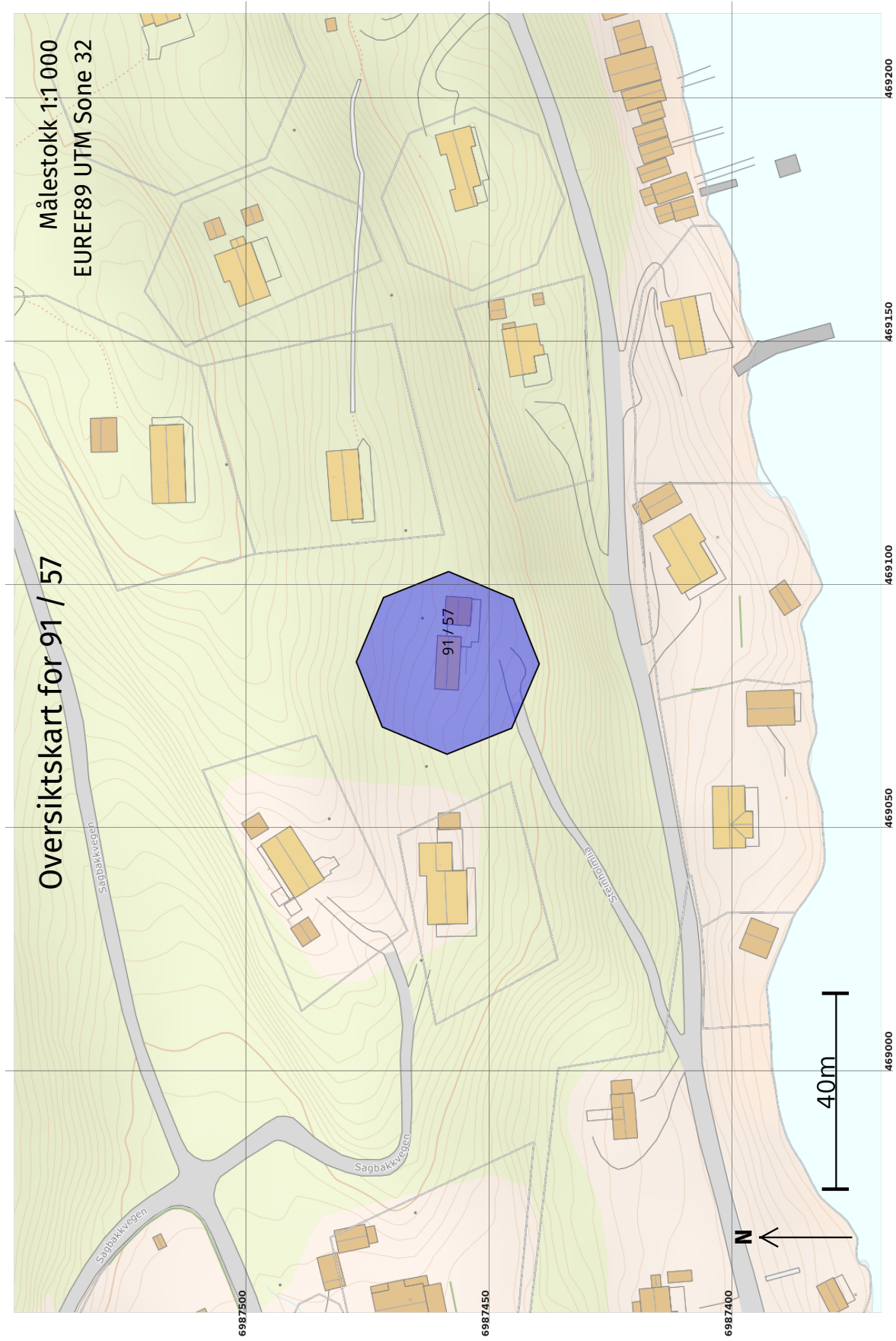
Etasjer

Bruksenheter

02.03.2023 07:22 Matrikelbrev for 1566 - 91 / 57 Side 3 av 6

02.03.2023 07:22 Matrikelbrev for 1566 - 91 / 57 Side 3 av 6

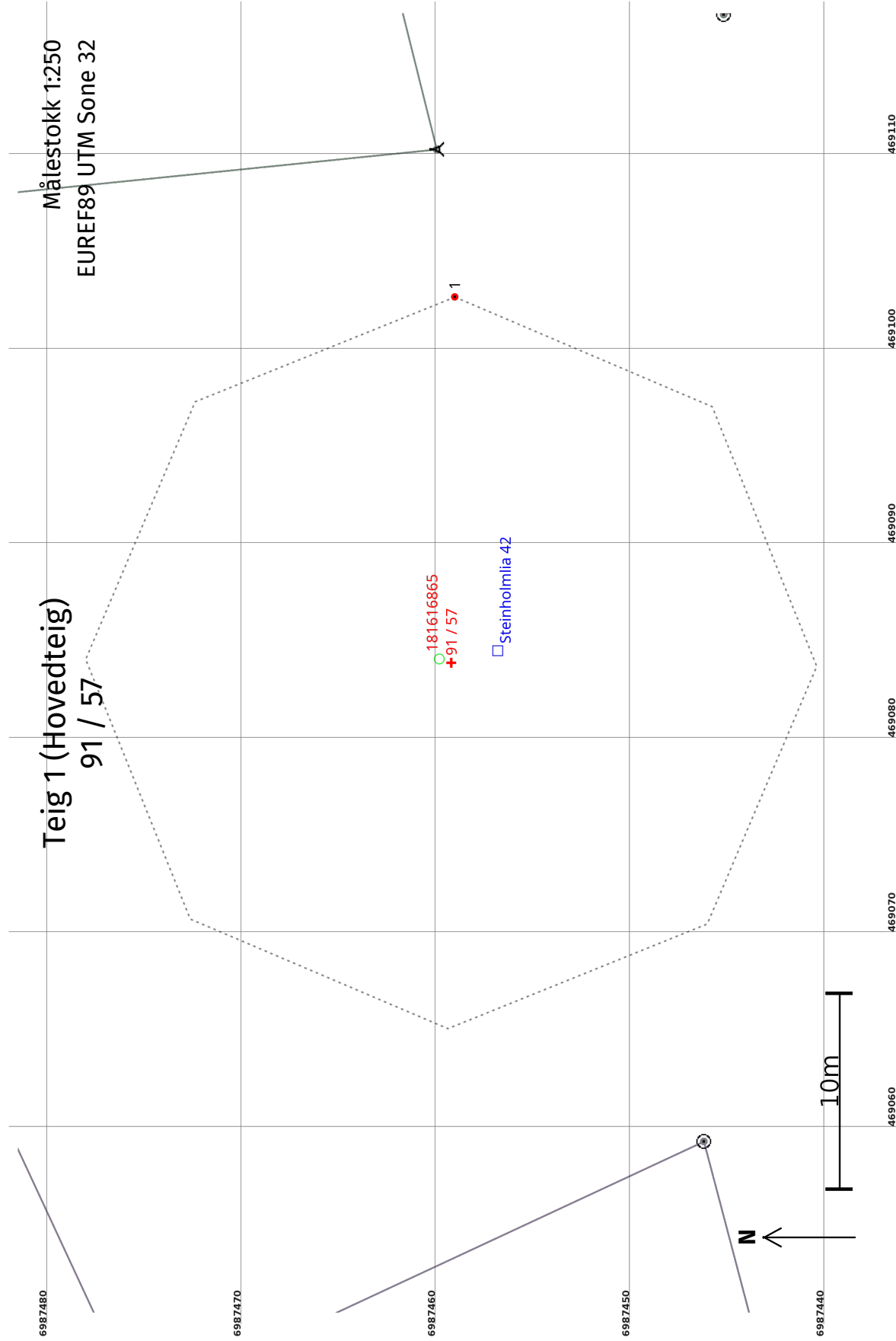
02.03.2023 07:22 Matrikelbrev for 1566 - 91 / 57 Side 3 av 6



02.03.2023 07:22

Matrikelbrev for 1566 - 91 / 57

Side 4 av 6



02.03.2023 07:22

Matrikelbrev for 1566 - 91 / 57

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 999,2 Arealmerknad: Fiktive grenser Nord: 6987459 Øst: 469084

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

02.03.2023 07:22

Matrikkelbrev for 1566 - 91 / 57

Side 6 av 6



Surnadal kommune

Matrikkelkart

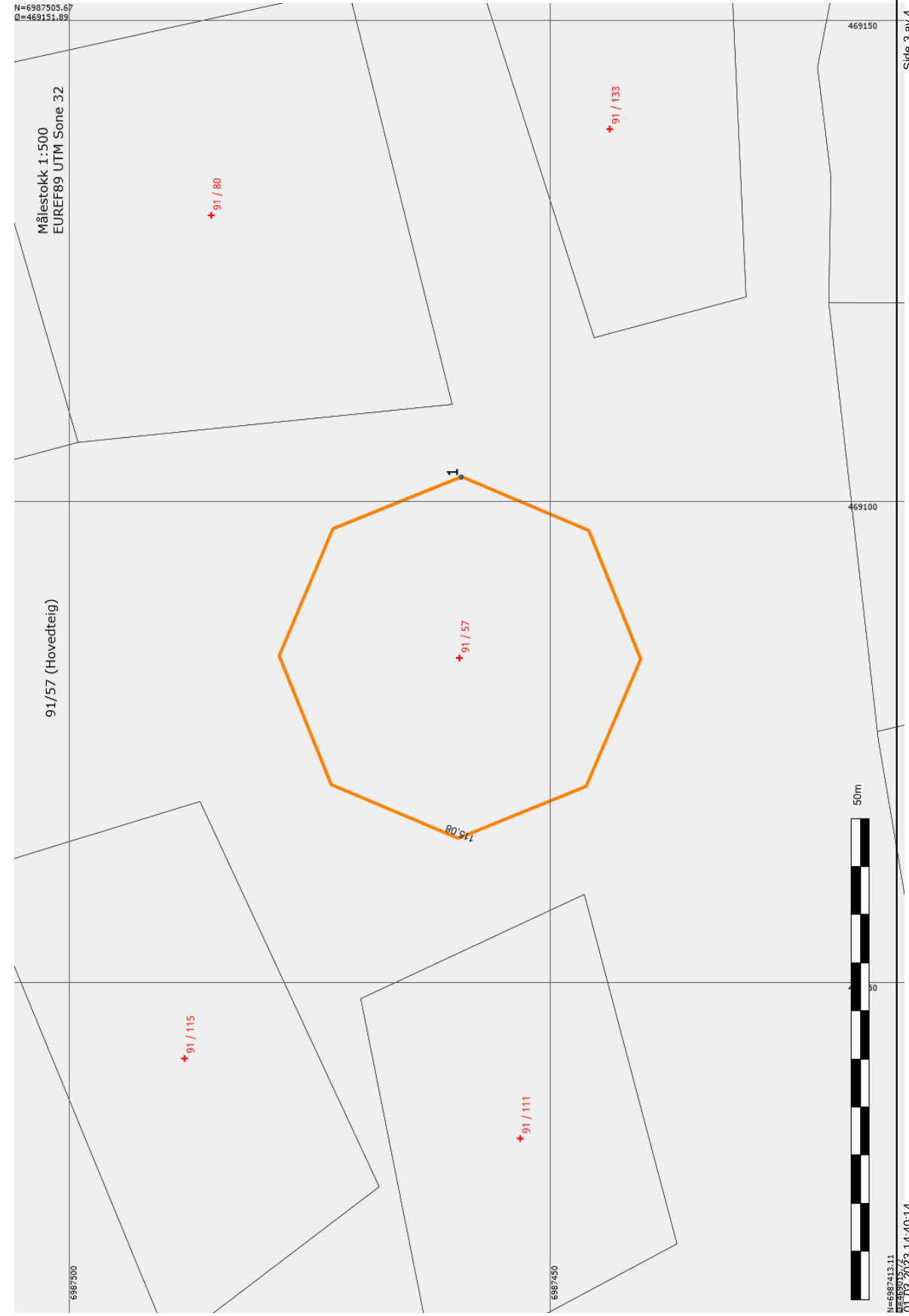
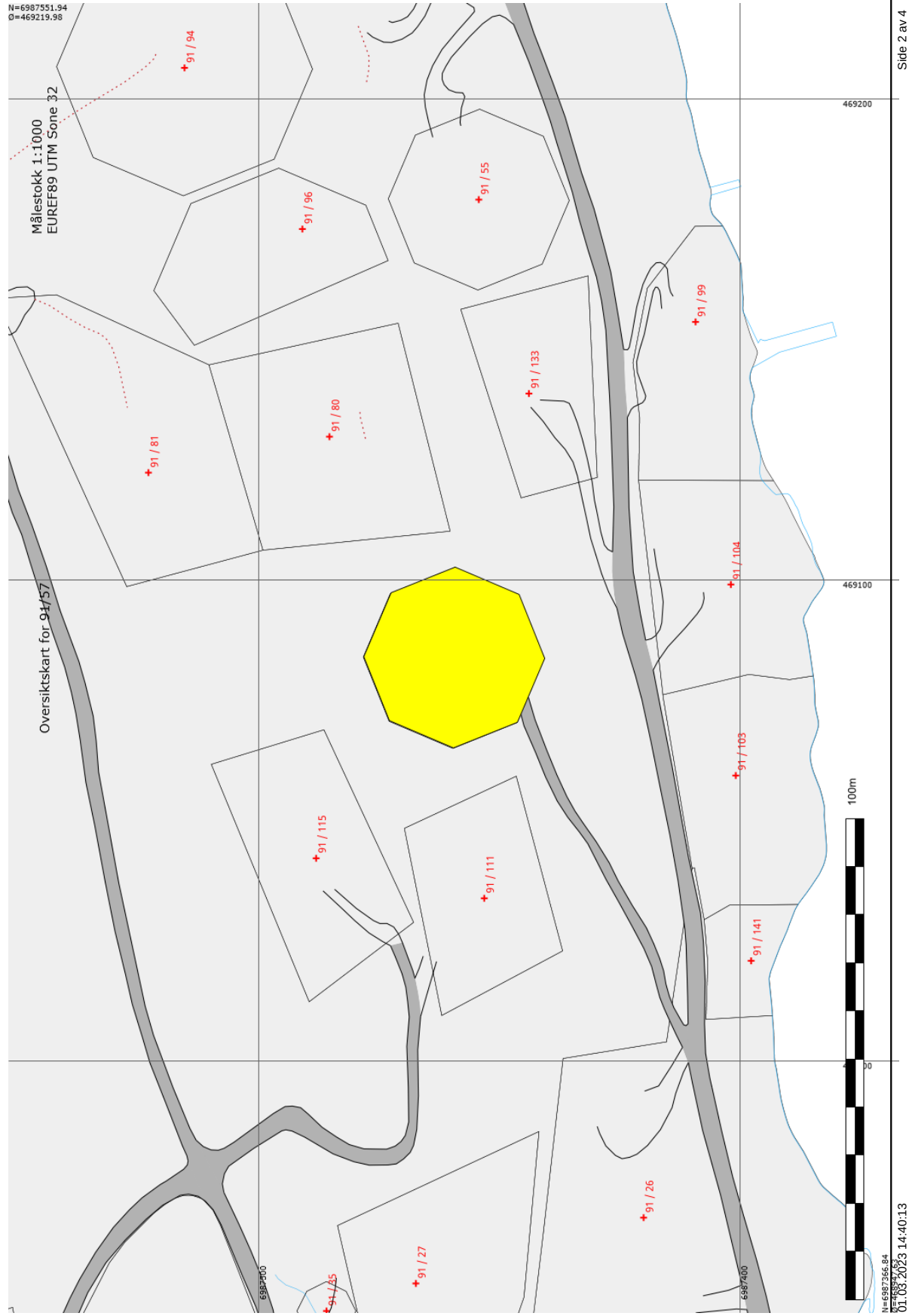
MATRIKKELENHET	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Kommune	91	57	0	0
1566 - Surnadal kommune				

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenyaktighet.

01.03.2023 14:40:10

Side 1 av 4



Areal og koordinater									
Areal: 999,20		Arealmerknad: Fiktive grenser							
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6987459,39		Øst: 469083,81		
Ytre avgrensning									
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/						
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpe linjetype		Målemetode		Nøyaktighet	Radius	
1	6987459,21	469102,60	Ikke spesifisert		Geometrisk hjelpepunkt		99 Ukjent	9999	
			115,08		Fiktiv grense			9999	



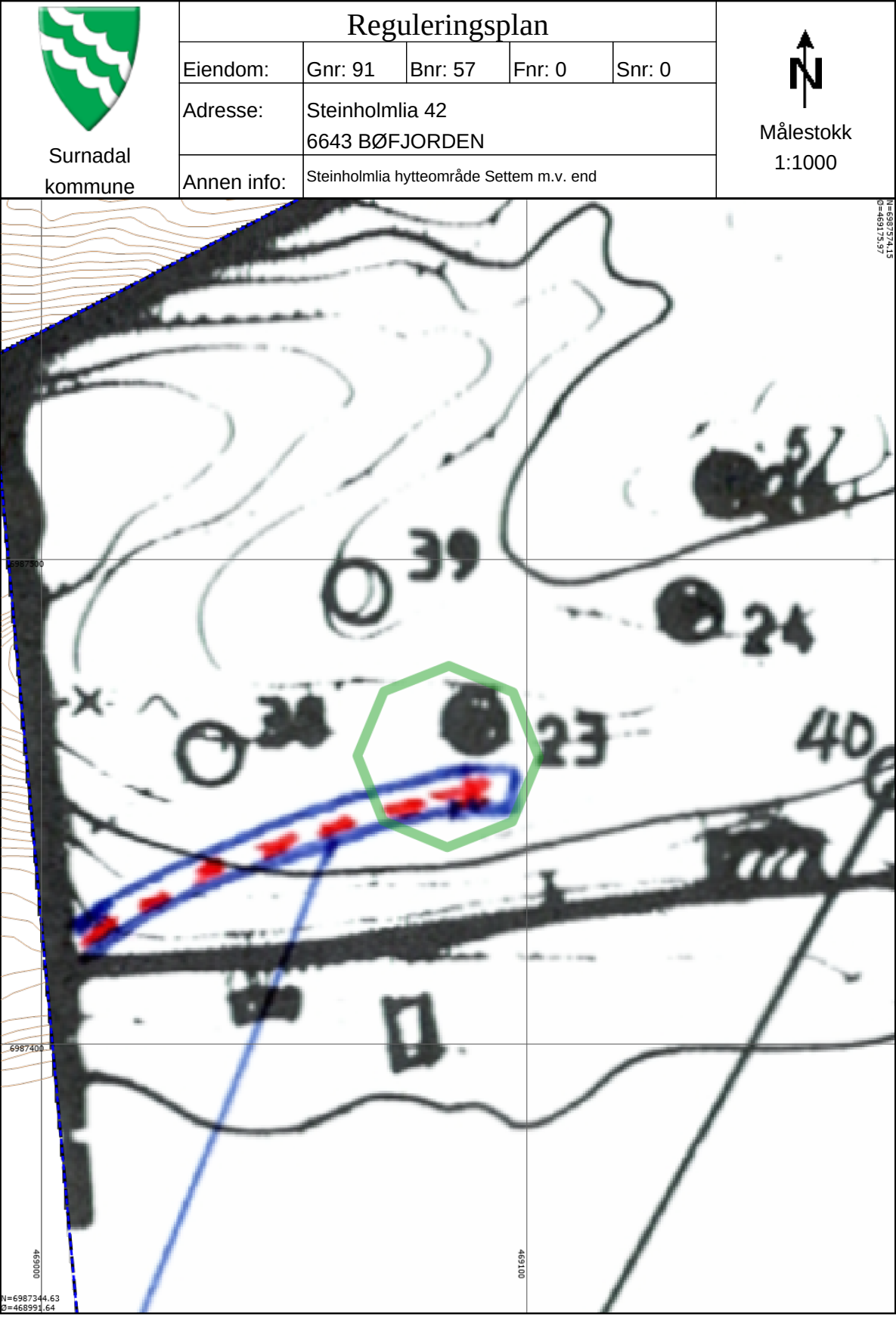
Surnadal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET										
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse				
1566 - Surnadal kommune		91	57	0	0	Steinholmlia 42, 6643 BØFJORDEN				
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN										
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)				
Fritidsbebyggelse - Nåværende						Kommuneplan (9.11.2017)				
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						Kommuneplan				
GJELDENE REGULERING										
Ligger eiendommen i et regulert område?						Reguleringsformål				
PLANID		Plannavn (vedtaksdato)								
Ja		1566 20060062-002 Steinholmlia hytteområde Settem m.v. endring: Veg til hytte nr. 23 (28.9.2006)								
RELATERTE PLANER										
PLANID		Plannavn (vedtaksdato)								
19970062-001		Steinholmlia hytteområde. Settem, Endring: Heri inngår Steinholmlia II (28.8.1997)								
BEBYGGELSESPLAN										
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?										
Nei										
REGULERING UNDER ARBEID										
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?										
Nei										
PLANFORSLAG										
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?										
Nei										
KOMMENTARFELT:										

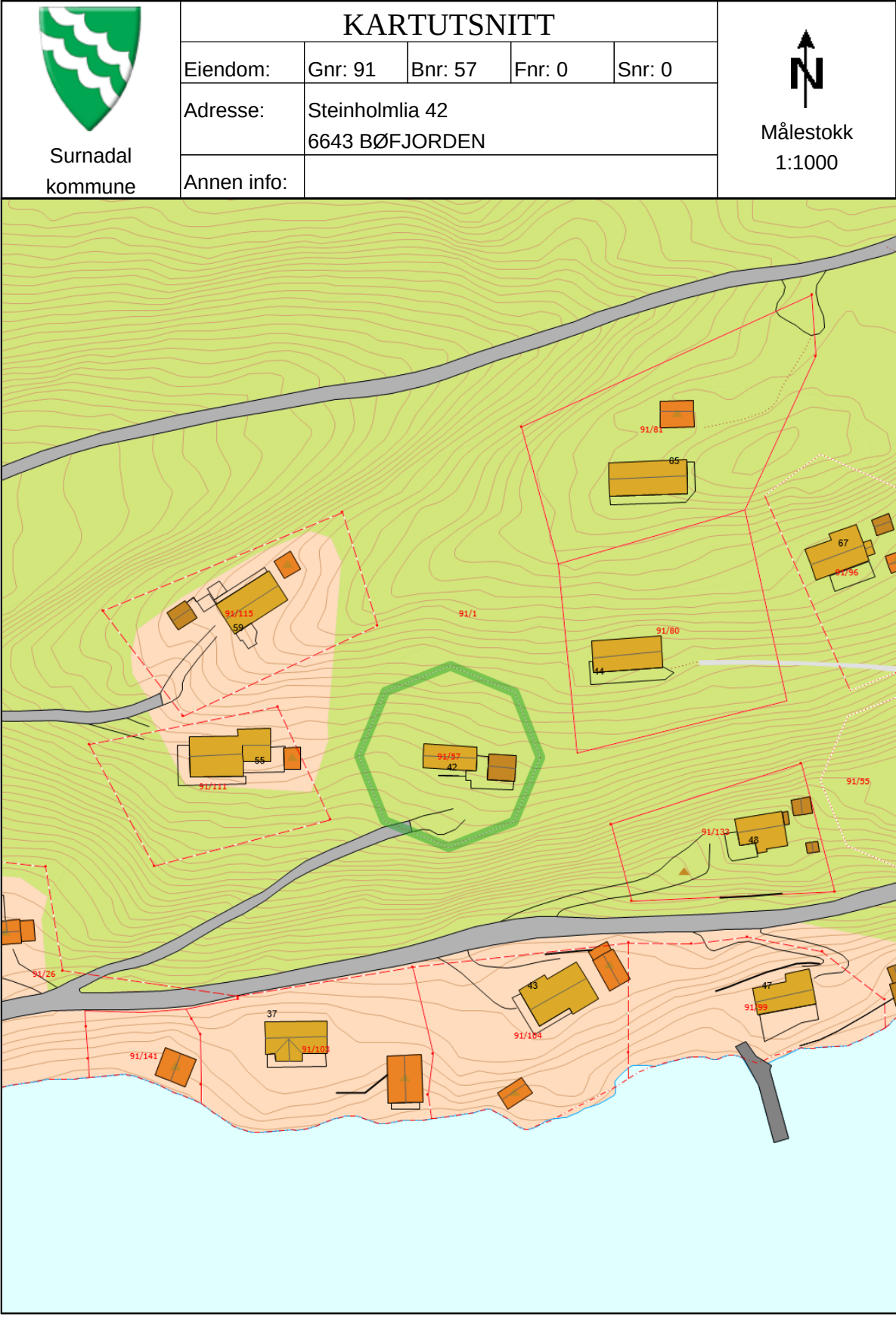
11.03.2023 14:40:46

Side 1 av 2



01.03.2023 14:41:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

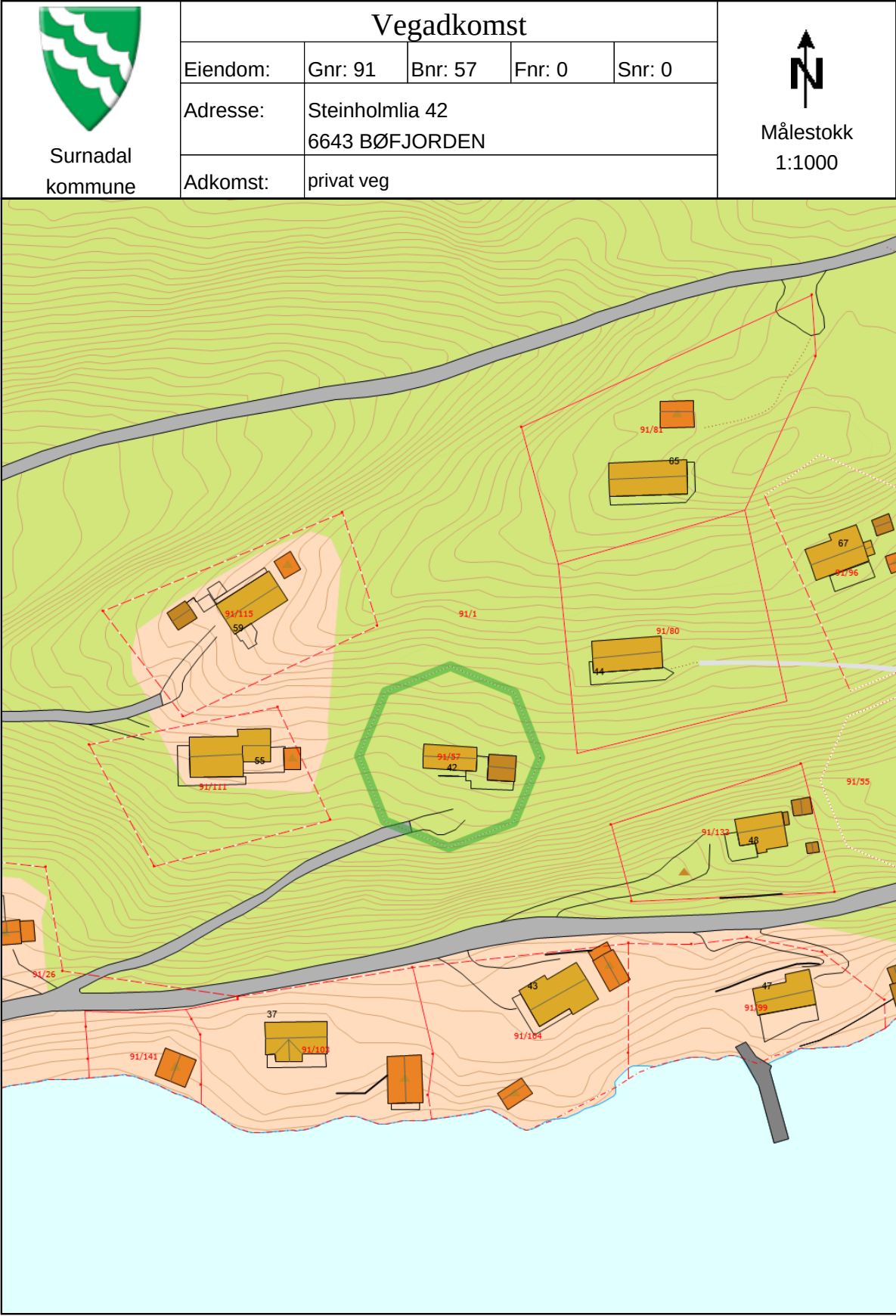
Side 1 av 2



01.03.2023 14:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
A Husnummer	Hoppbakke	Kai- og bryggekant
Loddrett mur	Pipekant	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Frittstående trapp	Pipe
Tribune	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Fritidsbolig	Garasje og uthus	Kai og brygge
Udefinerte bygg	Sti	Vegdekkekant
Vegkantavkjørsel	Annet vegareal avgrensning	Veg
Veg	Kystkontur	Kystkontur tekniske anlegg
Elv og bekk	Eiendomsteig	Hav
KystKontur	Høydekurve 1m Surnadal	Kommunegrense
Bebyggd område	Skog	Annet



Skyldskifte



Den dag den 20/10 1971 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Selhem g. nr. 91 b.nr. 1 med skyld mark 942 i Saurudal kommune. Skyldskifte er kravt av Ingvald Carlhe som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som²⁾

Ved tenesta møtte

Av partane:³⁾

Av grannane:³⁾

Mennene valde til formann

Om den/dei fraskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1. Areal: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 1.046 dekar. I alt 1.046 dekar.

2. Grenser:⁴⁾

Fra et x i berg derfra 25m mot nord
til et x i berg. Derfra mot vest 36m
til en vidda den derfra mot syd
28m til et x i berg. Derfra mot
øst 43m til fastmønt punkt.

¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan at den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

²⁾ Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 10 N.N.»

³⁾ Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensen mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølv markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengs om det og. Det må ikkje stiftas bruksrett eller servitut i skyldstiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

1. Gjeld delinga egedom som vert nytta eller kan nytast til jordbruk eller skogbruk?¹⁾
2. Finn skylddelingsmennene det godtgjort at den parsellen som no vert fraskilt egedomen skal nyttast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
3. Kva rettar eller gode som høyrer egedomen til kjem inn under delinga?³⁾

Vi vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.⁴⁾

- b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til

Skylda på den/dei fraskilde luten/lutene vart sett til 0.01

Attverande skyld på hovudbølet er 9.46

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 70 dekar, naturleg eng og kulturbeite 15 dekar, produktiv skog 4300 dekar, anna areal 400 dekar. I alt 8568 dekar.

Den/dei fraskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet⁵⁾ Berglund

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:

Håkan Sillset

Partene fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastlege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtydig og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at

skal syta for å få skyldskiftet til tinglysing.

Ingvald Carlhe Shor Skjønset Edward Oarbo

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova)

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova)

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova)

⁴⁾ Stryk det som ikkje høver

⁵⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til attenamn, om ikkje namnet høyrer til de som er heller vanlege, jfr. § 24 i lova om skyldskifte

Går til Surnadal jordstyre

Fråsegn frå jordstyret:

Tomta ligg i det hyttefeltet som er godkjent av jordstyre og landbrukstyre sak 841/70.

Surnadal jordstyre rår samrøystes til frådelinga.

Surnadal den 15/11-1971

Hans Sævi.

formann.

Surnadal Jordstyre

M. J. K. K.
sekretær.

Går til Møre og Romsdal landbrukstyre landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Sak. nr. 1618-22
1971

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Moede den 1/12 19 71

formann.

O. J. K.
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fraskilde luten/lutene har fått g.nr. 91 b.nr. 57

002-001
1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

STEINHOLMLIA HYTTEOMRÅDE GNR. 91 BNR. 1 - ÅSSKARDFJORDEN

§ 1

Planområde

Hyttetomtene er markert i terrenget med nummerert pel, jfr. vedlagt koordinatliste. Pel skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Bygningene skal plasseres på tomte av bygningskontrollen i Surnadal kommune på grunnlag av godkjent byggemelding.

§ 2

Hytteområder

1. Bebyggelsens plassering

Hyttetomtene er markert i terrenget med nummerert pel, jfr. vedlagte koordinatliste. Pel skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Bygningene skal plasseres på tomte av bygningskontrollen i Surnadal kommune på grunnlag av godkjent byggemelding.

2. Bebyggelsens utforming

Det er bare tillatt å føre opp en hytte med uthus på tomte. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 15 grader og 30 grader. Taksammenskjæring og knekk i takflaten skal unngås. Høyde på hus og grunnmur/pilarer skal holdes så lav som mulig. Hyttene skal ha smårutet glass.

3. Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, material og fargevirkning.

Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis).

Alle utvendige bygningsdeler, inkl. vindskier, vindusomramninger og hjørnebord skal ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger, som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt.

Bygningsrådet kan forlange hytten malt om hvis den blir fargesatt på en skjermende måte.

Taktekking skal utføres med tekningsmaterialer som har en matt og mørk virkning.

Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

4. Terreng og vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til hinder for almenhetens ferdsel.

Byggearbeider bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttaking av løsmasser slik at det kan virke skjemmende.

5. Gjerder o.l.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når særlige forhold tilsier det, kan bygningsrådet tillate inngjerding av inntil 200 m² grunn, bebygd areal medregnet. Gjerder må utføres av trematerialer eller som natursteinmur.

§ 3

Veier, parkeringsplasser, adkomststier

Det er ikke tillatt å opparbeide andre kjøreveger enn de som er vist på planen, unntatt vegar til landbruksformål.

Parkering skal foregå på opparbeidede parkeringsplasser. Plassene er også åpne for almen ferdsel.

Fra parkeringsplassene er det ført adkomststier fram til hytteområdet. Traceføring er utformet i samråd med grunneier.

Over friområdet skal det kunne opparbeides gangstier fra hytteområdet til stranda og til naustområde.

§ 4

Spesialområde (Friluftsområde)

Området er regulert til friluftsfomål. Området skal brukes av allmennheten til friluftsliv. Området kan vanlegvis nyttast til jord- og skogbruksformål. Friluftsinnteressene vil vere meir tungtvegande enn landbruksformåla.

§ 5

Naustplass

Område som er regulert til naustplass kan bare benyttes til båtplasser og naust. Bygging og andre aktiviteter må kun foretas etter bygningsrådets godkjenning i h.h.t. berørte lover og forskrifter.

§ 6

Vann, avløp og renovasjon

Det tillates ikke lagt vann inn i hyttene.

Avløp/tømming av spillvann må skje i infiltrasjonsgrøfter som ikke forurensar evt. eller slik som forurensningsmyndighetene bestemmer.

Hyttene utstyres med mulldo/biolo av godkjent type. Tømming skal skje på en hygienisk og forurensningsmessig betryggende måte slik helsemyndighetene og forurensningsmyndighetene fastsetter.

Det oppsettes avfallsskur i tilknytning til parkeringsplasser, hvor avfall/søppel tømmes i plastsekker. Omkostninger med fjerning av søppel og oppføring av skur for avfallstømming belastes hytteeierne.

Renovasjonsordning blir etablert i samsvar med de ordningene som til enhver tid er gjort gjeldende i Surnadal kommune.

§ 7

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

Stadfesta av Surnadal

kommunestyre sak 4/34

dato: 04.06.92

Ola O. Fiske





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 eignedom (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, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

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

Boligkjøperforsikring

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

Flytteforsikring

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

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

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

Hytteforsikring

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

Når gjelder forsikringen?

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

Egenandel

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

Priser på Hyttepakken:

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

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

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

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

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å 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.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert 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 annonerte 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 avvike 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 191230011

Adresse: Steinholmlia 42, 6643 Bøfjorden

Betegnelse: GNR 91, BNR 57 i Surnadal kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

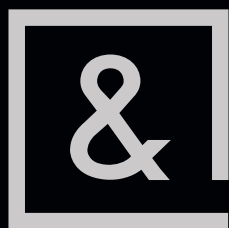
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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





PARTNERS.NO