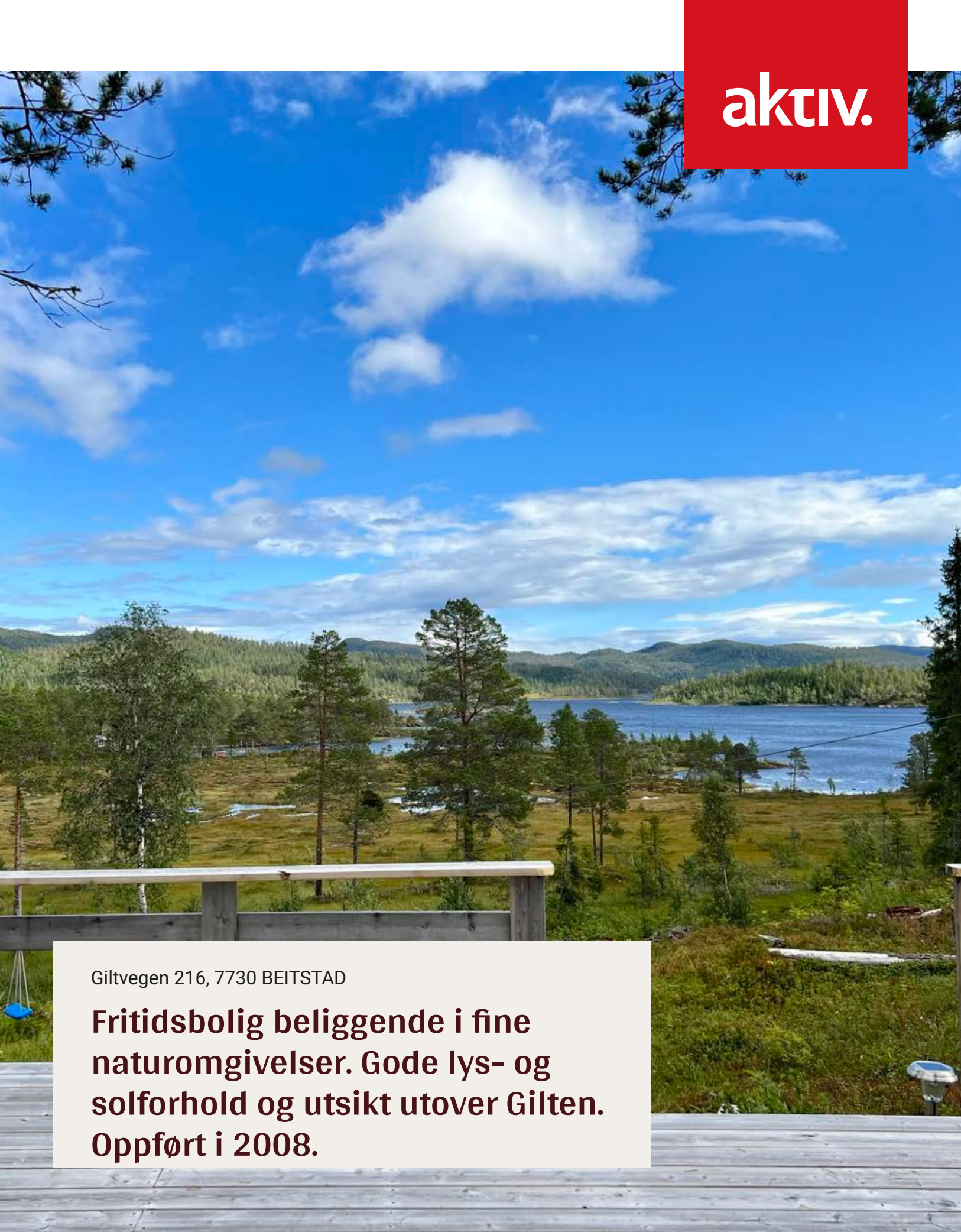




aktiv.

Giltvegen 216, 7730 BEITSTAD

**Fritidsbolig beliggende i fine
naturomgivelser. Gode lys- og
solforhold og utsikt utover Gilten.
Oppført i 2008.**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Total ink omk.: Kr 890 000,-
Årlig festeavgift: Kr 3 684,-
Selger: Pawel Moscinski
Elwira Agnieszka

Moscinska

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
P-rom/BRA: 82/91 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 399, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1708230039

Fritidsbolig beliggende i fine naturomgivelser. Gode lys- og solforhold utsikt utover Gilten.

Familievennlig hytte med behov for noe ferdigstillelse og vedlikehold. Praktiske løsninger og med 2(3) soverom, samt romslig hems.

Eiendommen ble oppført i 2014. Hytten har sommervann med vannpost på yttervegg. Oppvarming med vedfyring. Solcelleanlegg er montert (12V).

Hytten ligger ved vannet Gilten i Steinkjer kommune, og området tilhører Statskog.

Avstand ca 50 km nord for Steinkjer og ca 55 km sør for Namsos. Jakt og fiskekort kjøpes for Bogn fritidsområde på Inatur.no. Gilten har en god ørretstamme. Området er spesielt godt kjent for gode jaktmuligheter, og det jaktes både skogsfugl, rype, hare, rådyr og elg. Skog og myrområdene i omegn har en fantastisk storfuglbestand og jakta starter utenfor inngangsdøra.

Ta kontakt for visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 91kvm

P-rom 82kvm

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. I all hovedsak naturtomt.

Festeavgift: Kr 3 684,-

Regulering av festeavgift: Reguleres iht. konsumprisindeks.

Festeavgiften ble sist regulert: 2022.

Festeavgiften kan reguleres: 2023

Festetid: Inntil videre, jf. tomtfesteloven §7. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Se vedlagt festekontrakt og opplysninger fra bortfester.

Årlig festeavgift

Kr 3 684

Regulering av festeavgift

Reguleres iht. konsumprisindeks

Beliggenhet

Jakt og fiskekort kjøpes for Bogn fritidsområde på Inatur.no. Gilten har en god ørretstamme. Området er spesielt godt kjent for gode jaktmuligheter, og det jaktes både skogsfugl, rype, hare, rådyr og elg. Skog og myrområdene i omegn har en fantastisk storfuglbestand og jakta starter utenfor inngangsdøra

Adkomst

Avstand Ca.50 km nord for Steinkjer og Ca. 55 km sør for Namsos. Se vedlagt kartskisse

Bebyggelsen

Fritidseiendom

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henviser til tilstandsrapport utført av Inge Rygg v/ABC-Takst.

Innhold

P-Rom:

Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.

S-rom:

Bod/uferdig soverom

Standard

I følge tilstandsrapport utført av Inge Rygg v/ABC-Takst har følgende avvik/anmerkninger fått TG2 og TG3:

TG2:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

- Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

- Yttervegg

Konstruksjon Kledning

- Takkonstruksjon

- Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

- Bad

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

- Kjøkken

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

- Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

- Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygning
Andre rom (eksklusive spesialrom)
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG3:

- Vinduer og ytterdører
- Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

- Yttertak

Utstyr på tak
Skorsteiner over tak

- Bad

Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

- Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

- Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget.

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport utført av Inge Rugg v/ABC-takst. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte tilstandsrapport.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering ved Giltvegen. Kort gange på ca 5 min fra parkeringsplass til hytta

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og gassovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 890 000

Kommunale avgifter

Kr 2 497

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør Kr. 2 497 pr. år Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt på kr. 1410,- og renovasjonsavgift som utgjør kr. 870,-.

Info formuesverdi

Det foreligger ingen formuesverdi for denne eiendommen per i dag i følge skatt midt.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 399, bruksnummer 1, festenummer 21 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/399/1/21:

11.11.2014 - Dokumentnr: 983209 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 995

Gjelder fra dato: 01/12-2013

Tomteverdi: NOK 50 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelse om overdragelse av kontrakten

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2013 - Dokumentnr: 906057 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:399 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 51167 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:399 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 861765 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:399 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra Steinkjer kommune datert 28.06.2022. Vedlagt kopi i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.2022.

Vei, vann og avløp

Privat vei, septiktank/samletank. Plast avløpsrør. Plast vannledning. Opplyst felles sommervann fra Gilten.

Det vites ikke om løsninger for vann og avløp er søkt godkjent. Det må tas høyde for at det ikke blir godkjent. Kjøpers risiko og ansvar.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende plan: Reguleringsplan Gilten hytteområde. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for verna vassdrag, H740_3 (nedbørsfeltet for vassdraget Aursunda).

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli

registrert for videre oppfølging.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Ansvarlig megler

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

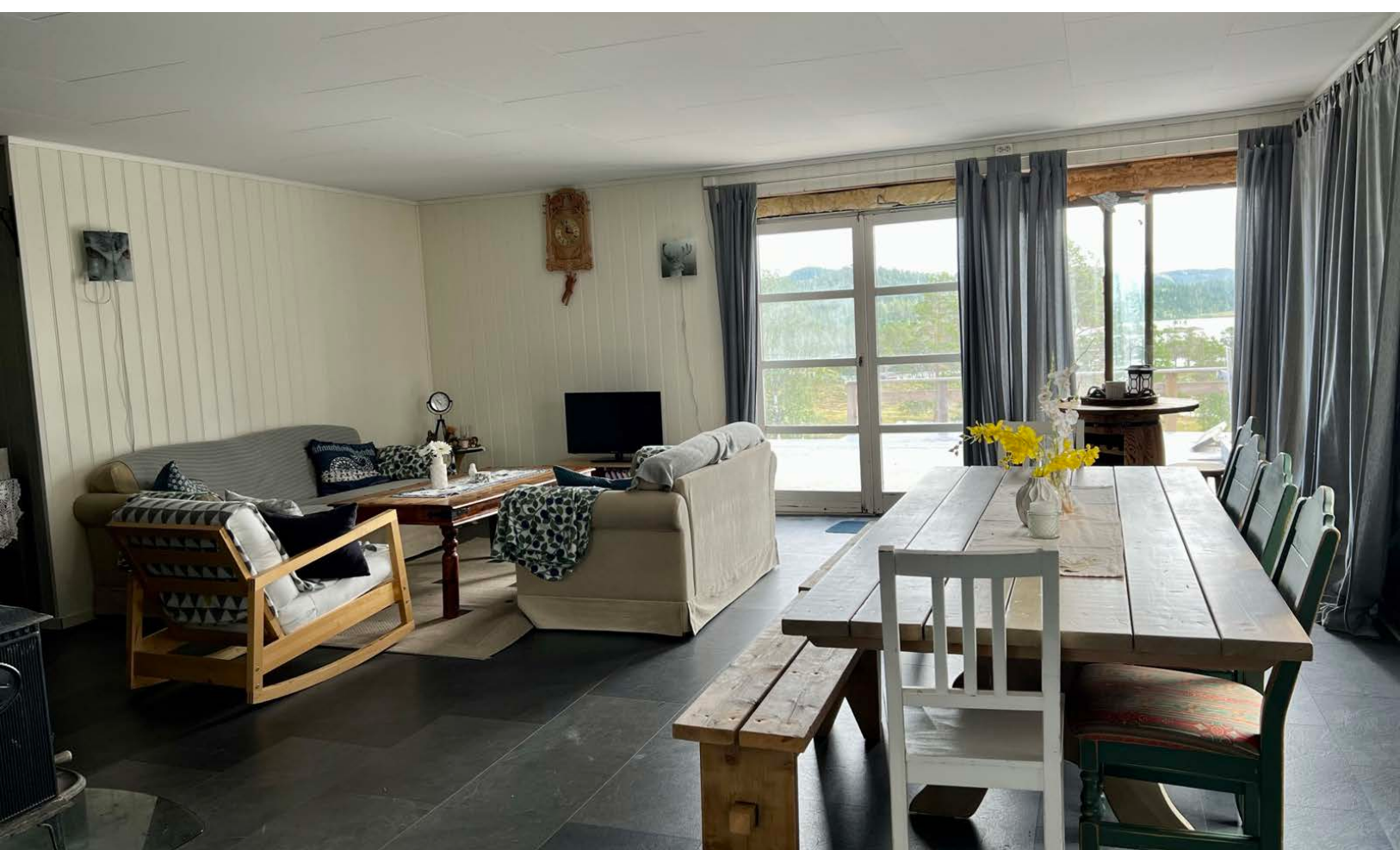
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

29.04.2024





























Vedlegg



Rapport

Tilstandsrapport - NS 3600



Giltvegen 216
7730 Beitstad
Gnr.: 399 Bnr.: 1 Fnr.: 21

Opprettet: 28.08.2022
Utskrift: 09.09.2022



ABC-Takst AS
Foretaksnr.: 987794712
Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer
E-post: abctakst@gmail.com
Telefon: 41042541

Takstmann:
Inge Rygg

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningskyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Hulltakning	Avvik
Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.	Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Tilstandsgrader		
TG 0	Ingen avvik	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig
TG 2	Vesentlige avvik	Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; • det er kort forventet gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det er behov for tiltak; eller • det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller • det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller • særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet
TG 3	Store eller alvorlige avvik	• total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller • det er fare for liv og helse; eller • det er akutt behov for tiltak (strakstiltak) • avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser
TG IU	Ikke undersøkt	• TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Om takstmannen - Inge Rygg

Informasjon om takstmannen

Takstmannen

Takstmann Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannskole i 2003, før det utdannet som byggmester og har således lang erfaring i byggfaget. ABC-takst as ble etablert januar i 2005. Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom. Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men vi kan også bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

ABC-takst as

Premisser og forutsetninger

Premisser

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.

Forutsetninger

-Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll på eiendommen og heller ikke foretatt noen kontroll om innredede utførelser er byggeanmeldt og godkjent.
-Kosmetiske feil eller mangler på overflater er ikke kommentert eller hensyntatt i denne rapport.
-El-anlegg, vann og avløp samt piper og ildsteder er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.
-Det er ikke rekvirert utskrift fra tinglyst grunnbok og andre tinglyste servitutter - som forutsettes innhentet og vurdert før eventuelt salg av eiendom.

DET FORUTSETTES AT SELGER/KUNDEN/REKVIRENTEN KONTROLL LESER DOKUMENTET FØR BRUK OG GIR TILBAKEMELDING TIL TAKSTMANNEN HVIS DET FINNES FEIL/MANGLER SOM BØR RETTES OPP, DETTE GJELDER OGSÅ I DE TILFELLER DET BENYTTES EIENDOMSMEGLER

Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert.
Boligens hovedkonstruksjon er ikke isolert etter dagens krav og spesifikasjoner.
Eventuelle krav til ventilasjon i bygning er ikke hensyntatt eller vurdert i rapport.
Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på bygningsdeler/konstruksjoner samt opplysninger om innbygde konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst av selger.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapport.
Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre.
Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Sammendrag av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0

2 stk

Geologiske forhold

TG 1

11 stk

Renner, nedløp og beslag
Bad
Kjøkken
Innvendige trapper
Loft (innredet og uinnredet)
Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG 2

21 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Septiktank / minirensesanlegg / pumpestasjon
Grunnmur og fundamenter
Fundamenter
Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Bad
Overflater - Vegger
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kjøkken
Overflater - Gulv
Avløp og vannrør
Innredning
Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Loft (innredet og uinnredet)
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygning
Andre rom (eksklusive spesialrom)
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3

9 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG IU

4 stk

Grunnmur og fundamenter**Bad****Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Festere: Pawel Moscinski -½ andel

Rekvirert dato: 09.08.2022

Besiktigelse

Til stede: Inge Rygg

Besiktigelsesdato: 22.08.2022

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Lnr	Andelsnr
5006	399	1	21			

Adresse: Giltvegen 216, 7730 Beitstad

Kommune: Steinkjer

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Festere: Pawel Moscinski -
½ andel

Festere: Elwira A.
Moscinska -½ andel

Hjemmelshaver grunn:
Statskog SF

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	01.09.2022	Det finnes bemerkninger i takstrapport som ikke er beskrevet i egenerklæring

Kommentarer til dokumentkontroll

Det er ikke foretatt noen form for dokumentkontroll

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

Areal innhentet fra: Statens Kartverk

Type tomt: Punktfeste

Tomtebeskrivelse

Punktfeste tomt

Punktfeste tomt nr. 21
Ikke gitt tomtearealer pga at det er punktfestet tomt.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår Årstall for andre tiltak Kommentar til andre tiltak

2014 - iflg eier

2022 -ferdigstilt
hytte og veranda

Kommentarer til bygninger på eiendommen

Det er bruken av rommene ved befaring som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom. Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke framlagt byggetegninger slik at dagens bruk av bygning ikke er kontrollert opp i mot godkjente tegninger.

Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning.

Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende.

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

Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom.

Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1

Etasje	BTA	BRA	P-Rom	S-Rom	Romfordeling P-Rom	Romfordeling S-Rom
1.etasje	0 m ²	91 m ²	9 m ²	82 m ²	Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom	Bod/uferdig soverom

Kommentarer til arealopplysninger

Det er bruken av rommene ved befaring som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom. Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke framlagt byggetegninger slik at dagens bruk av bygning ikke er kontrollert opp i mot godkjente tegninger.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Septiktank/samletank. Plast avløpsrør. Plast vannledning. Opplyst felles sommervann fra Gilten.

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

TG 2

Vannledning av plastrør. Avløpsrør av plastrør. Vann og avløpsrør er ikke gravd ned i grunn. Felles sommervann fra Gilten er ikke godkjent drikkevann.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

TG 2

Septiktank/samletank av plastdunk (ikke godkjent) som ikke er inspisert eller vurdert. Opplyst plassert ca 30 m fra hytte.

Anbefalt tiltak:

Ukjent alder, ingen dokumentasjon. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Levetider

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Bilder



Åpen uisolert avløpsledning lig på terreng

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fundamenter av betong pillarer.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

TG IU

Ikke kjent

Fundamenter

TG 2

Fundamenter av betong pillarer. Det er registrert skjevheter/ustabilitet på gulv i hytte.

Anbefalt tiltak:

Det er grunn til å overvåke tilstanden

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Isolert bindingsverk, vindtett av gipsplater. Utvendig fasade består av liggende kledning. Det ble tatt tilfeldige stikkprøver på kledning. Det er registrert noe variert fuktpåkjent kledning pga uferdigheter ellers normale fuktpåkjenninger ifht alder på de tilgjengelige stedene. Begrenset kontrollerbarhet pga kledning under terrasser.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

TG 2

Isolert bindingsverk, vindtett av gipsplater. Registrert åpen konstruksjon ved dører/vinduer m.m. og således blitt div fuktskader på vindtett/gipsplater. Åpningene er også muligheter for mus å komme inn i veggkonstruksjonen. Konstruksjonen har stått slik over flere år.

Anbefalt tiltak:

Kledning og sløyfer må rives før eventuelt skadet gips kan utbedres. Omfanget av skaden er vanskelig å estimere og derfor gjort på skjønn.

Kledning

TG 2

Utvendig fasade består av liggende kledning. Mangler alle omrammingsbord rundt alle vinduer/dører samt alle hjørnebord. Stedvis manglende kledning. Ikke fagmessig utførelse. Ikke musetett utførelse.

Anbefalt tiltak:

Påregnelige med vesentlige oppgraderinger/reparasjoner og vedlikehold. Omfanget av skaden er vanskelig å estimere og derfor gjort på skjønn.

Bilder



Mangler omramminger



Mangler omramminger

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer består av eldre koblede glass og isolerglass som sannsynligvis er midlertidig satt inn. Hvit presslam.dør ytterdør og eldre aluminiumsdør som verandadør.

Vurdering / Avvik

Vinduer og ytterdører

TG 3

Vinduer består av eldre koblede glass og isolerglass som er midlertidig innsatt -vindueene er fuktpåkjent/dels råte. Ytterdør av hvit presslam. m/glass -registrert fuktskadet. Aluminiumsdør ute av funksjon.

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med oppgradering av vinduer og ytterdører.

Estimert kostnad:

150 000,-

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Bilder



Eldre aludør og eldre vindu som mangler omramming



Eldre vinduer som mangler omramming



Ytterdør fuktskadet nedre del



Manglende vindu på stue.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Veranda/terrasse av tre med badestamp av tre.
Det er ikke undersøkt om lovlighet vedrørende veranda med tanke på utførelse/størrelse.

Vurdering / Avvik

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

TG 3

Veranda/terrasse av tre. Fundamentert på betongpilarer. Trespaltegulv og noe rekkverk av tre. Registrert flere ufagmessige utførelser på veranda. Mye manglende rekkverk, rekkverk for lavt og for stor lysåpning i rekkverk. Det er brukt til dels virke som ikke er impregneret og har således fått div fuktpåkjenninger. Fundament til badestamp kan virke noe ufagmessig.

Anbefalt tiltak:

Veranda har vesentlig behov for oppgradering før det kan gis TG 1.

Estimert kostnad:

140 000,-

Bilder



Mangel av rekkverk -ufagmessig



Mangel av rekkverk -ufagmessig



Mangel av rekkverk -ufagmessig



Brudd på tredrager under veranda Her ses materialer av uimpregnert virke på drager/trebjelkelag

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon, med både varm og kaldkonstruksjon.

Vurdering / Avvik

Takkonstruksjon

TG 2

Adkomst via stige/luke til hems i himling på stue. Takkonstruksjon av dels isolert skråhimling som er kun kledd med plast over isolasjon med begrenset kontrollmuligheter, himling mangler. Gulv av spongulv på hemsrom. Stedvis kaldloft som ikke er kontrollerbart pga manglende adkomst og som heller ikke er vurdert. Registrert litt fuktpåkjent vindski nedre del. Registrert spor etter mus. Ukjente konsekvenser med forekomst av mus i bygningen generelt. Det vites ikke om takkonstruksjonen har undertak og tilstrekkelig ventilering.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Profilerte stålplater

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 2

Profilerte stålplater, ukjent undertak. Registrert litt rust i nedre del. Takplater mangler stedvis utstikk fra takrennebeslag.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Utstyr på tak

TG 3

Mangler snøfangere og takstige

Anbefalt tiltak:

Etablere snøfangere og takstige
Bemerkede forhold gis TG 3

Estimert kostnad:

20 000,-

Skorsteiner over tak

TG 3

Røykrør av stål -ikke normal standard røykrør samt mangler takhager over røykrør

Anbefalt tiltak:

Påregnelig med oppgradering av røykrør og takhager.

Estimert kostnad:

15 000,-

Bilder

Mangler utstikk på takplater

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner/beslag/nedløp av metall

Vurdering / Avvik

Renner og nedløp

TG 1

Takrenner/nedløp av metall

Beslag

TG 1

Beslag av metall

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hyttebad/toalettrom fra 2014 som ikke er våtrom pga ikke vanntett gulv og mangler sluk. Utstyrt med dusjkabinett med avløp rett gjennom gulv med gråvann ut i det fri. Innredning m/vask med også samme utløp. Rommet må ikke oppfattes som et våtrom som vil ha en stor risiko og ikke tåle fritt vann på gulv. Vann var avstengt ved befaringen.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 3

Malt tregulv/mosaikkfliser. Ikke vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Oppgradere med å legge belegg m/oppbrett og sluk m/klemring. Bemerkede forhold gis TG 3.

Estimert kostnad:

20 000,-

Overflater - Vegger

TG 2

Fliser på vegg. Mangler membran.

Anbefalt tiltak:

Lite å gjøre med ellers må eventuelt hele badet renoveres. Bemerkede forhold gis TG 2.

Overflater - Himling

TG 1

Tak-ess plater

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3

Membran mangler. Ikke tilgjengelig sluk.

Anbefalt tiltak:

Oppgradere med å etablere avretting med fall og ny sluk ihht dagens krav. Legge belegg m/oppbrett. Bemerkede forhold gis TG 3.

Estimert kostnad:

20 000,-

Avløp og vannrør

TG 1

Plast avløpsrør

Ventilasjon

TG 2

Ventil på yttervegg uten tilluft

Anbefalt tiltak:

Det må etableres tilluft i dørterskel før det kan gis TG1.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2

Innredning m/vask, klosett og dusjkabinett. Registrert fuktpåkjent innredning.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Ikke hullborret fra bakside på av blandebatteri pga at det er yttervegg.

Bilder



Bilde av bad



Klosett uten original stuss

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eldre malt innredning. Gassdrevet komfyr og kjøleskap. Laminatgulv, malt plater/fliser på vegg og tak-ess plater i tak.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 2

Laminatgulv. Registrert buing/ustabilitet av laminat

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2. Gulv må oppgraderes før pkt eventuelt kan gis TG 1

Overflater - Vegger

TG 1

Malt plater og fliser mellom skap

Overflater - Himling

TG 1

Tak-ess plater

Avløp og vannrør

TG 2

Plast avløpsrør og plast vannrør uten rør i rør

Anbefalt tiltak:

Vannrør må oppgraderes til rør i rør før pkt gis TG 1.

Avtrekk

TG 1

Ventilator over komfyr

Innredning

TG 2

Eldre malt innredning -noe bruksslitasje. Gassdrevet komfyr og kjøleskap.

Anbefalt tiltak:

Synlig bruksslitt. Bemerkede forhold gis TG 2.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere består av isolert trebjelkelag fra etableringsår.

Vurdering / Avvik

Etasjeskiller

TG 2

Merkbare ustabilitet i gulv. Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Løftstige i luke

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

TG 1

Eldre malt innredning -noe bruksslitasje. Gassdrevet komfyr og kjøleskap.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn og isolert stål røykrør
Brannvesenet Midt IKS har ikke gjennomført feiling og tilsyn av denne eiendommen, som pr. i dag ikke faller inn under kriteriene våre for feiling og tilsyn.

Vurdering / Avvik

Ildsteder

TG 3

Eldre vedovn -registrert oppsprukket innvendig. Tilsier overvåkning og mulige tiltak.

Anbefalt tiltak: Etablere ny vedovn. Må oppgraderes før pkt kan gis TG 1.

Estimert kostnad: 10 000,-

Skorsteiner inne i huset

TG 3

Røykrør av stål -utført ufagmessig. Registrert ufagmessig utførelse/uferdigheter ved røykrør ved himling.

Anbefalt tiltak: Røykrør må oppgraderes før den blir lovlig. Må oppgraderes før pkt kan gis TG 1

Estimert kostnad: 20 000,-

Bilder



Bilde av eldre vedovn og isolert røykrør

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 1

Gulvspon -begrenset kontrollerbart pga mye ting/utstyr

Overflater - Vegger

TG 2

Mangler overflater -kun med plastfilm

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Overflater - Himling

TG 2

Mangler overflater -kun med tapet plastfilm

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Konstruksjonsoppbygning

TG 2

Trekonstruksjonen/oppbygging er ikke kjent. Noe av konstruksjonen er varmloft. Deler med kaldloft mangler adkomst og således heller ikke vurdert.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold gis TG 2

Bilder



Bilde fra loft



Bilde fra loft

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fortatt.

Vurdering / Avvik

Radon

Totalvurdering:

Måling ikke foretatt. Ikke relavnt da bygning ikke ligger på grunn.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Stedet er ikke registrert som skredfare og flomfare

Vurdering / Avvik

Skredfare

TG 0

Bygning ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Flomfare

TG 0

Bygning ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

TG 2

Laminatgulv på stue buer og bevegelig

Anbefalt tiltak:

Må oppgraderes før pkt gis TG 2.

Overflater - Vegger

TG 2

malt plater, mdf. Flere uferdigheter

Anbefalt tiltak:

Må oppgraderes før pkt gis TG 2.

Overflater - Himling

TG 1

Tak-ess plater

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør av plast. Avløpsrør av plast.

Vurdering / Avvik

Vannrør (stoppekran)

TG 2

Synlige vannrør av plast uten rør i rør. Vann var avstengt ved befaringen således begrenset kontroll.

Anbefalt tiltak:

Vannrør må eventuelt oppgraderes til rør i rør for å få TG 0-1. Bemerkede forhold gis TG.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Synlige avløpsrør er av plastrør. Registrert div ufagmessige utførelser.

Anbefalt tiltak:

Avløpsrør/deler må eventuelt oppgraderes for å få TG 0-1. Bemerkede forhold gis TG 2.

Gassinstallasjoner /anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)

TG IU

Det er installert gasskomfyr og gass kjøleskap på kjøkken. Gasskomfyr og gass kjøleskap er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

TG IU

Det er installert solcelle-anlegg på fritidsbolig. Solcelle-anlegg er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

Nr	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

Nr	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 3

Det er registrert mangler og avvik i de branntekniske forholdene som krever tiltak eller videre undersøkelser

Anbefalt tiltak: Etablere brannslukningsutstyr og røykvarslere iht dagens forskriftskrav.

Estimert kostnad: 20 000,-

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	1 547 000,-	342 000,-	415 000,-	790 000,-

Kommentarer til teknisk beregning

Det er gjort mye verdireduksjon pga ufagmessig utførelser/uferdigheter

Lovlighet

Fritidsbolig

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke registrert brannslukningsutstyr, røykvarsler i fritidsboligen.

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert.

Det er ikke undersøkt om lovlighet vedrørende veranda med tanke på utførelse/størrelse.

Signatur

Steinkjer - 09.09.2022

Sted - Dato



INGE RYGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boli Eiendomsmegling avd. Steinkjær	
Oppdragsnr.	
9220186	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elwira A Moscinska	Pawel Moscinski
Gateadresse	
Giltvegen 216	
Poststed	Postnr
Beitstad	7730
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 9220186

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fagbrev som tømrer og murrer

Arbeid utført av

Pawel Moscinski

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran er montert bare på dusjen og golvet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggetillatelse er fra Steinkjer kommune

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk og avløp rør Monter er under golv.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pawel Moscinski tømmer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 9220186

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tømmer Pawel Moscinski

Arbeid utført av

Pawel Moscinski

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarsel til ferdig atest

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg er ferdig atest fra Steinkjer kommune.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 9220186

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

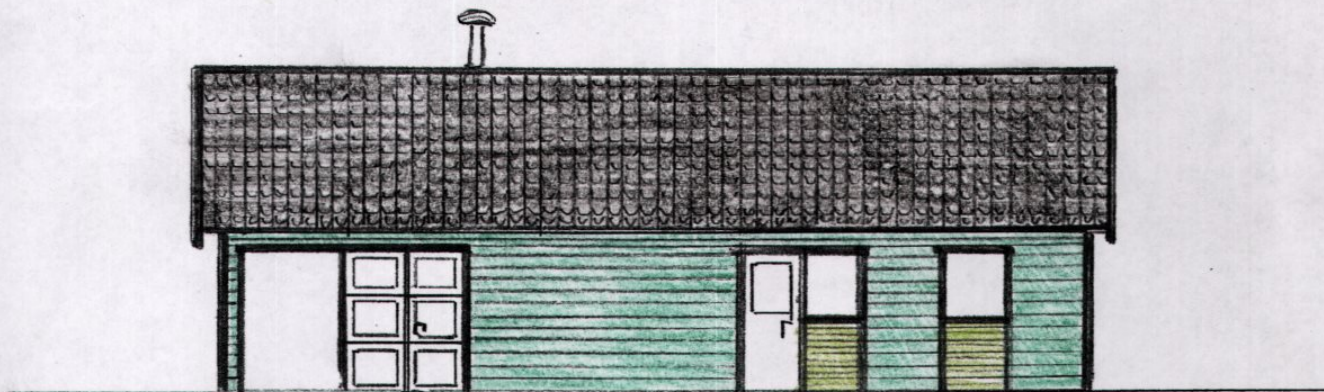
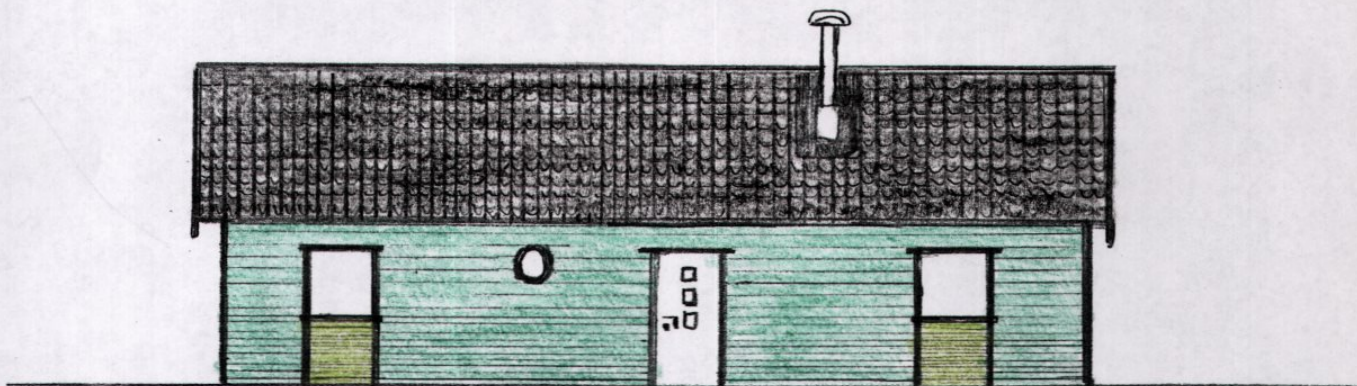
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pawel Moscinski	a6bbfd6102394f452536db7 4f1ab5fe09ab2f24b	05.09.2022 13:12:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elwira Agnieszka Moscinska	1770b0371cb1ca323c3f877a 961171f664ffb5dc	05.09.2022 13:11:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 9220186

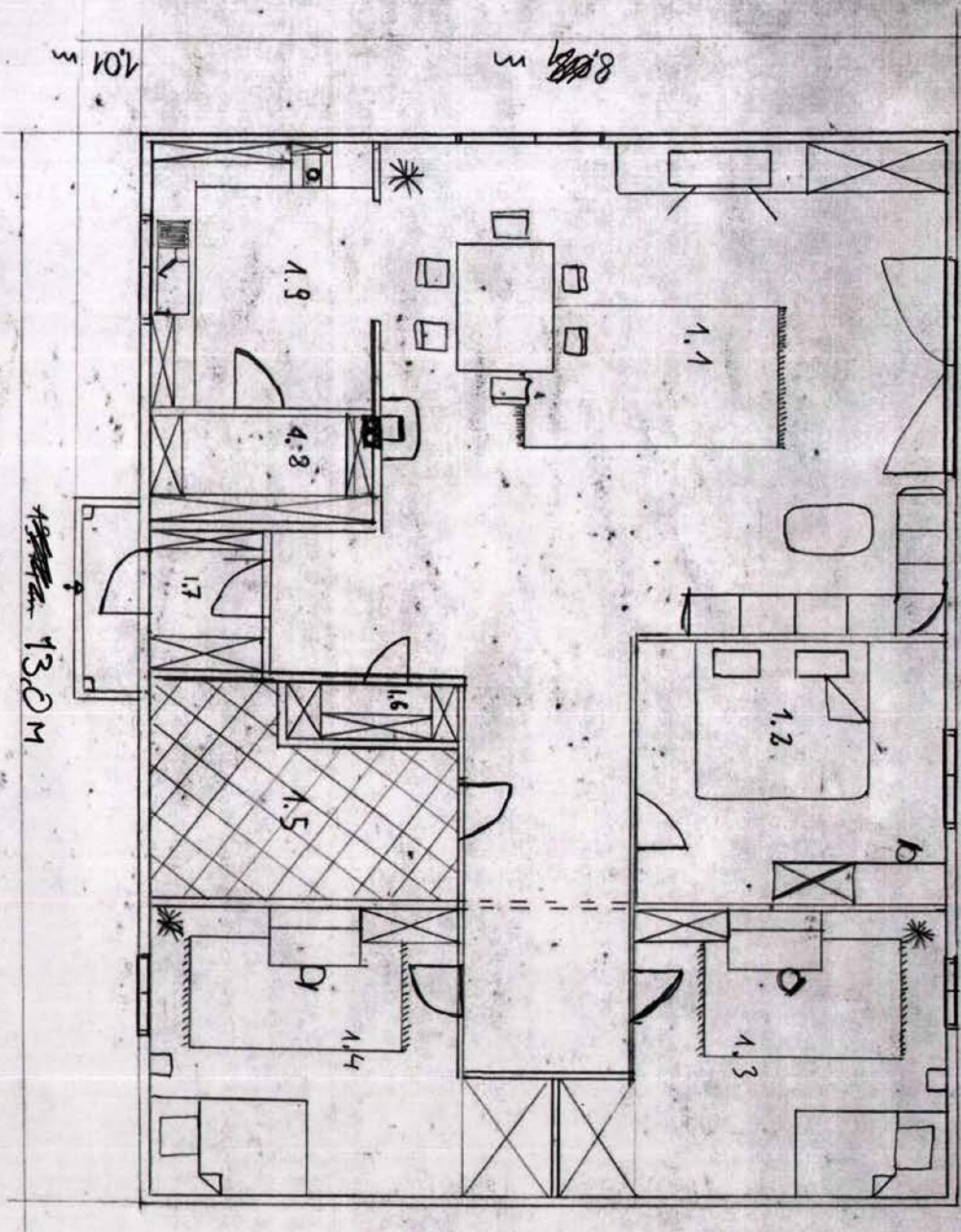
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



MOTTATT 27 AUG. 2018

FASADE 1:100

99,3 m²



- 1.1. STU D
- 1.2. Sovereign
- 1.3. Sovereign
- 1.4. Sovereign
- 1.5. Bad og WC
- 1.6. Garderobe
- 1.7. Hall
- 1.8. Mat rom
- 1.9. Kjøkken

MOTTATT
28 JUN 2013

Revdert
mottatt
30.08.2013

Bulskotal: 95 m²

Tak 24°

191.0

245.3

24°

2.73

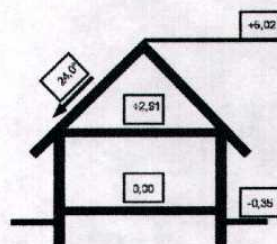
0.00

0.55

MOTTATT
28 JUN 2013

MOJ-DOM

pracownia projektowa
Łukasz Iwanek



MOTTATT
2 8 JUN 2011





Pawel Moscinski
Vestermarkvegen 34
7718 STEINKJER

Vår ref.:
2022/3110-42208/2022/REISTR1

Deres ref.:

Dato:
28.06.2022

Pawel Moscinski - Giltvegen 216 - 399/1/21 - Ferdigattest for hytte

Bygningsmyndigheten mottok den 23.05.2022 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker selvbygger Pawel Moscinski for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelser datert 29.08.2013 og 18.11.2019 (veranda).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for hytte med veranda/terrasse.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Reidar Strøm
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5006 - STEINKJER
Gårdsnummer: 399
Bruksnummer: 1
Festenummer: 21

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.08.2022 kl. 12:56
Produsert av: Liv Wekre Kvistad

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn: Tomt 34
Etableringsdato: 22.10.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1
Fester		160276	MOSCINSKA ELWIRA A		VESTERMARKVEGEN 34 7718 STEINKJER	1 / 2
Fester		220575	MOSCINSKI PAWEL		VESTERMARKVEGEN 34 7718 STEINKJER	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7122652	621421			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

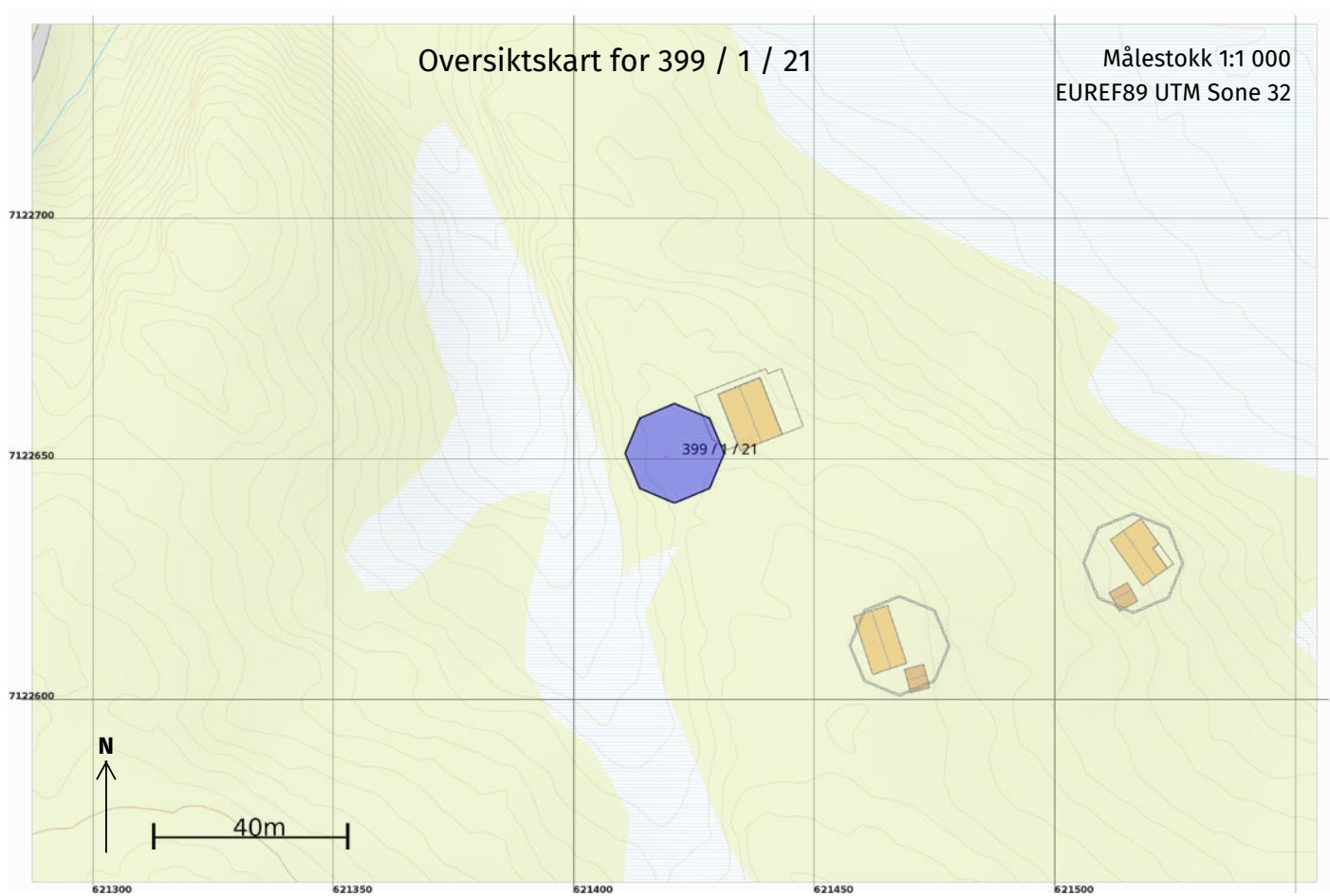
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5004 - 399/1/21		
		Omnummerert fra:	1702 - 399/1/21		
		Omnummerert til:	5004 - 399/1/22		
		Omnummerert fra:	1702 - 399/1/22		
Opprett ny festgrunn	12.09.2013	Tinglyst	27.10.2013	1702gib	16.10.2013
Oppmålingsforretning	13/3576	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1702 - 399/1	0	
	L33	Mottaker	1702 - 399/1/21	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Giltvegen	3060	216		Grunnkrets	0408 DALBYGDA	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	24 VELLE	
			7122657	621429	Kirkesokn:	09150409 Beitstad	
					Postnr.område:	7730 BEITSTAD	
					Tettsted:		

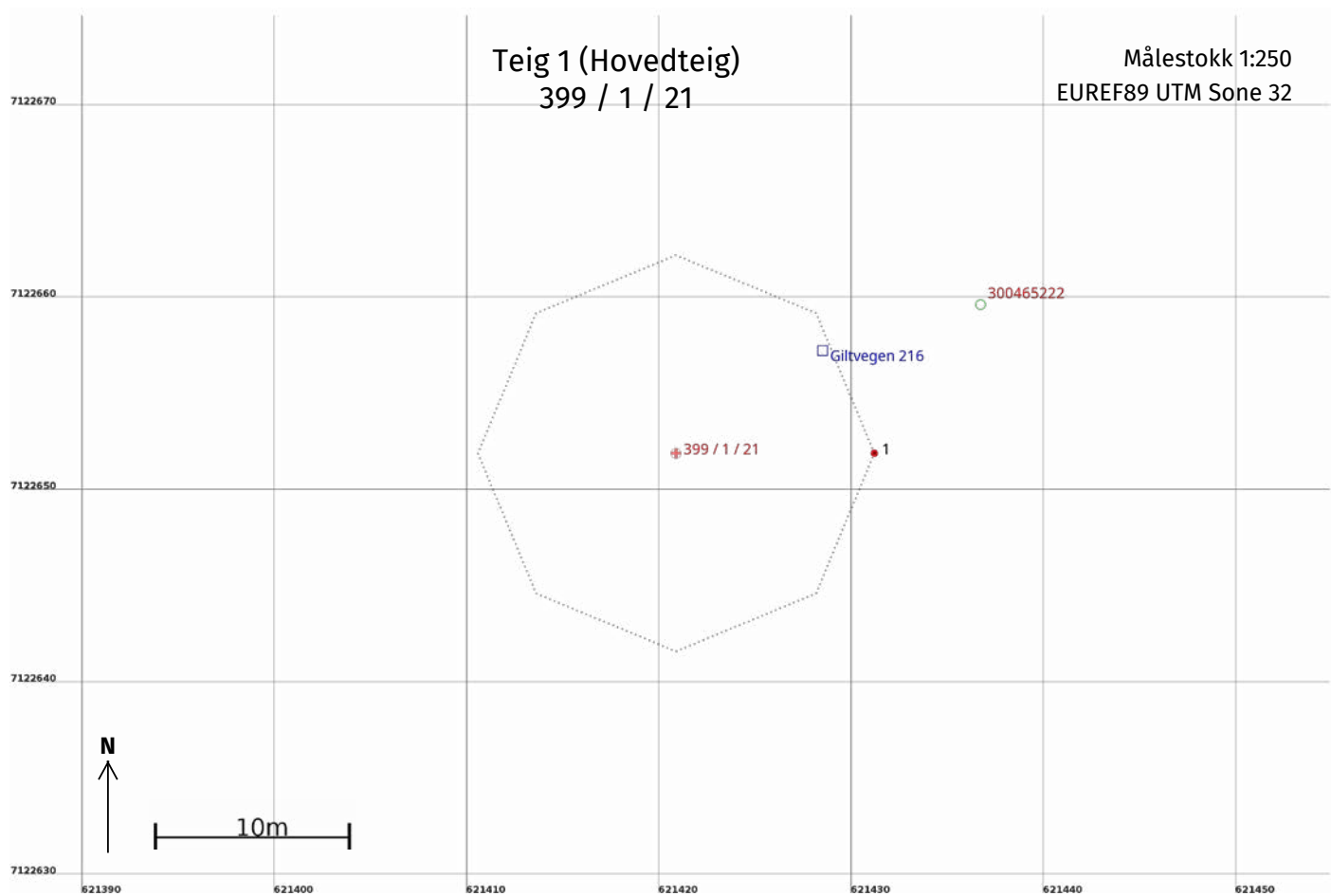
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	300 465 222	Bebygd areal:	99	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	95	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	29.08.2013
	Nord: 7122660 Øst: 621437	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	26.01.2015
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	28.06.2022
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
	Solenergi						
Oppvarming:	Annen oppvarming						
Etasjer							

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2					
H01	0	0	95	95	0	0	0	0	0					
Bruksenheter														
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
3060 Giltvegen 216			H0101		Fritidsbolig		95	4	Kjøkken	1	1	399/1/21		
Kontaktpersoner														
Rolle		Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse							
Tiltakshaver			moscinski pawel				Trøavegen 27 7725 STEINKJER							



23.08.2022 12:56

Side 8 av 10



23.08.2022 12:56

Side 9 av 10



Pawel Moscinski
Trøavegen 27

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2013/3655-7546/2016/ODVE

Arkiv:
399/1/21/L42

Deres ref.:

Dato:
03.03.2016

Pawel Moscinski - Halsvegen 102, gbnr. 399/1/21 - Midlertidig brukstillatelse for oppføring av ny hytte

Fra ansvarlig søker har det kommet anmodning om midlertidig brukstillatelse på ovennevnte tiltak.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig terrasse/ platting er ikke ferdig utført

Frist for ferdigstillelse:

01.09.2016.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte del av bygg. Tiltaket er bekreftet utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 29.08.2013.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Pawel Moscinski
Trøavegen 27

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2013/3655-28884/2013/ODVE

Arkiv:
399/1/L42

Deres ref.:

Dato:
29.08.2013

Tillatelse til oppføring av hytte

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 399/1	Byggested: Kvernaa
Tiltakshaver: Pawel Moscinski	
Ansvarlig søker: Pawel Moscinski	
Tiltakets art: Nybygg hytte	Bruksareal i m2: 95 m²

Det vises til søknad registrert mottatt her. Siste dokument til saken er registrert mottatt 30.08.2012. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til oppføring av hytte på eiendommen Kvernaa, gnr. 399, bnr. 1. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Pawel Moscinski gis ansvarsrett som selvbygger.

Hytta skal plasseres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

Jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2, angir orange påle tomtas plassering. Hytta skal plasseres slik at pålen blir liggende innenfor byggets grunnflate og med møneretning som vist på plankartet. Detaljstikking skal skje før byggestart.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 8.450.

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om oppføring av hytte på eiendommen Kvernaa statsskog, gnr. 399, bnr. 1. Steinkjer kommune har i vedtak datert 01.08.2013 gitt tillatelse til opprettelse av punktfeste for fritidsbygg. Bygget har et bruksareal = 95 m².

Planstatus

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Gilten hytteområde, område for fritidsbebyggelse.

Ansvarsoppgaver

Pawel Moscinski (tiltakshaver/ selvbygger) – Søker ansvarsrett for hele tiltaket.

Tegningsliste

Revidert plantegning, mottatt 30.08.2013.
Fasadetegninger.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 12.12.2012.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden.

Hytta skal plasseres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2, angir orange påle tomtas plassering. Hytta skal plasseres slik at pålen blir liggende innenfor byggets grunnflate og med møneretning som vist på plankartet. Detaljstikking skal skje før byggestart.

Tiltakshaver har dokumentert tilstrekkelig kompetanse for å kunne stå ansvarlig for tiltaket som selvbygger.

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2013: Pkt. 2. Andre kategorier bygg. For nybygg skal det betales byggesaksgebyr etter bruksareal på hovedplanet. Kr. 78 x 95 = kr. 7.410.

Pkt. 13. lokal godkjenning for selvbygger betales et gebyr på kr. 520 pr. funksjon. Kr. 520 x 2 = kr. 1.040.

Sum = kr. 8.450.

Det er gjort en rimelighetsvurdering av gebyrets størrelse opp i mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsforbruk anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når bygget er utsatt skal det snarest innsendes stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Søknad om ferdigattest med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring, er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Orientering om klageadgang:

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør



Returneres til:
Statskog SF
Postboks 174
2402 Elverum

Rettkopi
bekreftes
10/11-14 Bita E. Thorsen

FESTEKONTRAKT FOR FRITIDSFORMÅL (Hytte)

Rettkopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johnsen

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1702	Kommunenavn Steinkjer	gnr. 399	bnr. 1	festenr. 21
Beskaffenhets: ☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd		Bruk av grunn: F - Fritidseiendom		

2. Bortfestes av	
Org.nr. (9 siffer) 9 6 6 0 5 6 2 5 8	Statskog SF

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Idel/ andel
?	Pawel Moscinski	1/2
	Elwira Moscinska	1/2

4. Festeavgift pr. år
Kr. 2.995,-

5. Festetid	
Inntil videre, jf. tomtfesteloven § 7	Regnet fra dato: 01.12.2013

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet.

7. Supplerende tekst (Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)		
7.1 Overføring av festeretten til andre enn festeres nærstående, jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.		
7.2 Andre særvilkår:		
		
Doknr: 983209 Tinglyst: 11.11.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
Side 1 av 3	Dato 2/10-14	Usteders underskrift 

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1 Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å føre opp fritidsbebyggelse på anvist tomt (punkt feste) på tomt nr. 34 i Gilten hytteområde. Tomten identifiseres med matrikkelbrev tinglyst 22.10.2013.

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i i reguleringsplan-/bebyggelsesplan vedtatt den 20.10.2004, sak 03/206.

Unntak fra nevnte arealbegrensning krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke.

Grunddisponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester. Mindre grunddisponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt bebyggelsen.

8.2 Festeavgift

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret. Ved for sen betaling gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser om alminnelig forsinkelsesrente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Hvert tiende år kan bortfester kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien under forutsetning av at dette er i samsvar med den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning.

8.3 Kontraktsforutsetninger/ opphørsgrunner

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Tinglysing besørges av bortfester.

8.4 Tomteverdi

Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr 50.000,-.

8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for kart- og delingsforretning, dokumentavgift og tinglysningsgebyr m.v. dekkes av fester.

8.6 Overføring av festeretten

Ved overføring av festeretten skal fester gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnr./organisasjonsnr. og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikten til å betale festeavgiften, jfr. tomtefestelovens §17, 4.ledd. Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av administrasjonsomkostningene ved overføringen av festeretten.

8.7 Offentlige pålegg

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke disse kostnadene.

8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Side 2 av 3

Dato

2/10-14

Usteders underskrift

9. Underskrifter

Jeg/ vi aksepterer avtalevilkårene slik de fremgår av denne avtalen.

....., den

Pawel Moscinski / Elwira Moscinska
Pawel Moscinski / Elwira Moscinska

Stensjøen, den *2/10-14*

[Signature] **Statskog SF**
For Statskog SF

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato	Usteders underskrift
	<i>2/10-14</i>	<i>[Signature]</i>





KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 399

Bnr: 1

Fnr: 21

Adresse: Giltvegen 216

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	870,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	870,00		
	25% mva. Kr.	217,50		
	SUM inkl. mva.	1 087,50		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	1 410,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	2 497,50		

Vannmålerstand pr 01.01.2022: 0 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2022: 0 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 31.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 6682417
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 399
Bruksnr: 1
Festenr: 21
Seksjonsnr: 0

Adresse: Giltvegen 216, 7730 Beitstad

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Brannvesenet Midt IKS har ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen, som pr. i dag ikke faller inn under kriteriene våre for feiing og tilsyn.

Dette kan endre seg, og det vil da påløpe en avgift for denne tjenesten.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Giltvegen 216

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 13 min 🚗
✈ Namsos lufthavn	49 min 🚗
🚊 Korsen Linje 680, 784	27 min 🚗 19.8 km
🚊 Grøtmo Linje 680	29 min 🚗 22.3 km

Avstand til byer

Namsos	48 min 🚗
Steinkjer	56 min 🚗
Trondheim	2 t 44 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 52 min
- Skitrek i anlegget: 1

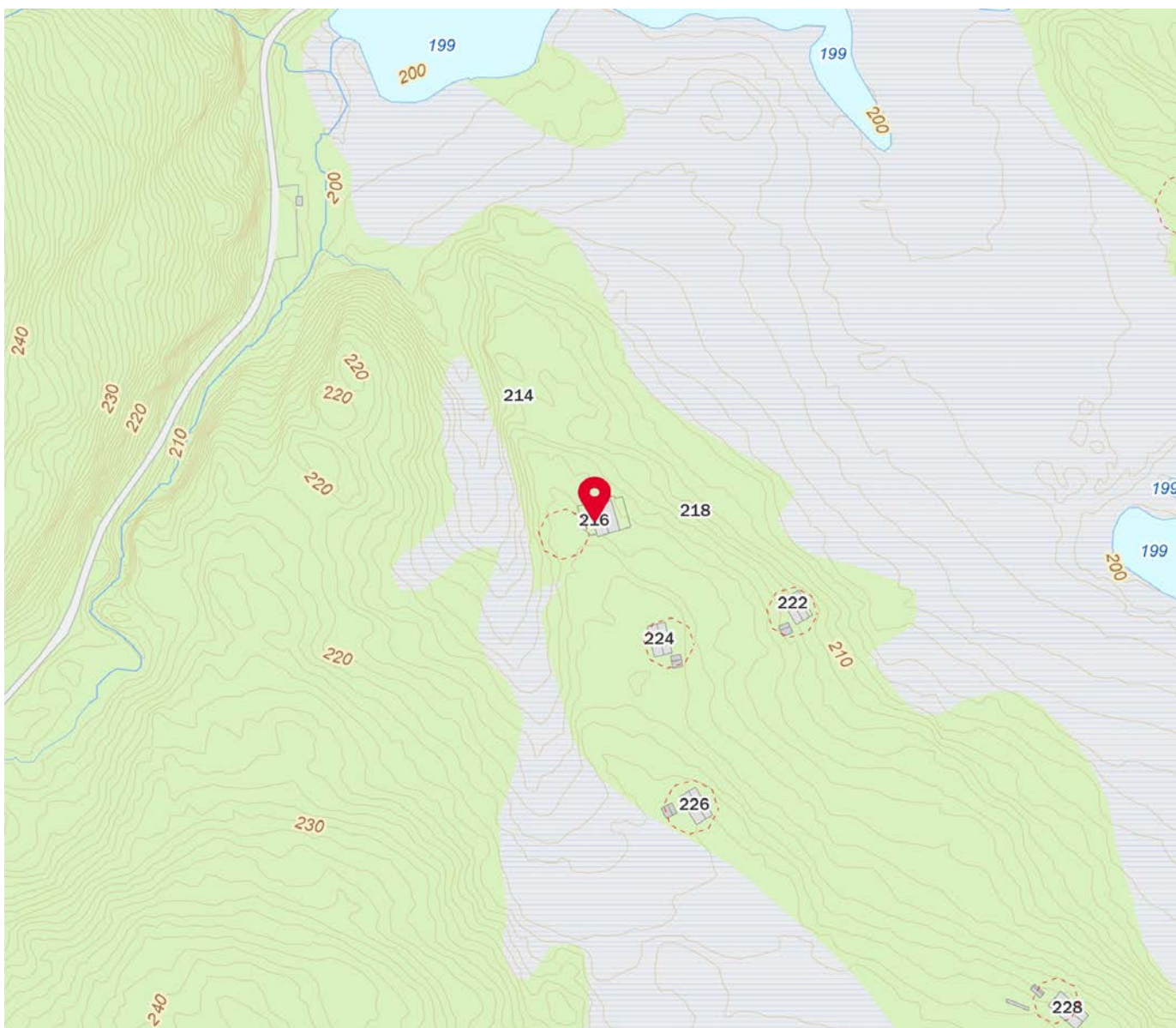
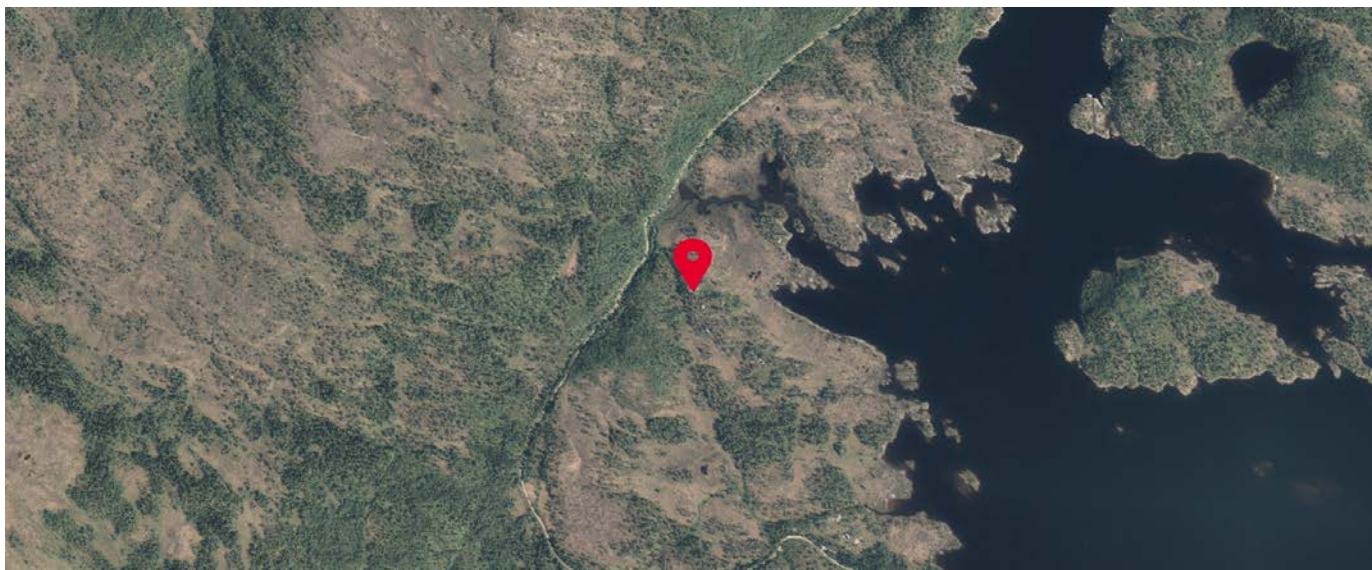


Sport

⚽ Bangdalen grusbane Fotball	29 min 🚗 21.2 km
⚽ Bangdalen balløkke Ballspill	31 min 🚗 22.1 km

Dagligvare

Joker Sprova PostNord	34 min 🚗 27.7 km
Coop Prix Beitstad Post i butikk	39 min 🚗 26.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer 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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten 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.

For eiendommen:

Adresse: Giltvegen 216
7730 BEITSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin**Oppdragsnummer:** 1708230039**Telefon:** 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre