



aktiv.

Øyingvegen 472, 7717 STEINKJER

**Øyingen - Fritidseiendom med
anneks og naust. 4 soverom.
10 min fra p-plass. Like ved
vannkanten. Lett adkomst.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Omkostn.: Kr 26 490,-
Total ink omk.: Kr 916 490,-
Årlig festeavgift: Kr 1 478,-
Selger: Tor Borgan
Monika Flatås Borgan

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total: 73/90 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 483, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1708240197

Øyingen - Fritidseiendom med anneks og naust. 4 soverom. 10 min fra p-plass. Like ved

Velkommen til Øyingsvegen 472.

Romslig hytte beliggende helt i vannkanten i elva som forbinder Øyingen med Drivsvatnet. Denne hytta har også naust ved selve Øyingen.

Innvendig består den av:

3 soverom, gang, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom.

Uthus/anneks på ca. 15 kvm. som inneholder soverom og lagerrom.

Flott område som innbyr til jakt, fiske, bærplukking og friluftsliv.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Nabolagsprofil	63
Tinglyst festekontrakt	65
Brev fra grunneier	69
Vedtak fra kommunen	71
Tegninger fra kommunen	74
Kommunale avgifter	77
Kommuneplankart	78
Planopplysninger fra kommunen	80
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 63 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m²

Frittstående uthus/anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Halvpart av naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på naust er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Bemerk at selger deler naust med en annen hyttenabo, det tilsier at kun del av naustet er beregnet i arealmåling.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt.

Grunneier/bortfester: Strinde og Bøle Almenning

Årlig festeavgift: kr. 1.478,-

Regulering av festeavgift: 2030

Neste regulering av festeavgift: KPI

Festekontrakten utløper til den sies opp av fester

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 3.000,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

Et punktbeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eier av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktbeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eier av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 1 478

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Beliggenhet

Hytta ligger ca. 900 meter fra parkeringsplassen oppe ved Øyingen. Den ligger meget fin til nede ved elva som forbinder Øyingen med Drivsvatnet. Fra hytta er det gode muligheter for både jakt, fiske og friluftsliv. Jakt i både skog og fjellterreng. Tar man seg over Øyingen med båt, er det en fin tur opp til den kjente Brannheiklumpen.

Adkomst

Fra p-plassen følger man en sti på et høydedrag til venstre for selve Øyingen. Deretter slipper man seg ned til elva som renner fra Øyingen og ned til Drivsvatnet. Hytte ligger like ved vannkanten. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av spredt hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Frittstående uthus/anneks som står med deler av bygning litt utenfor punktfeste. Deleier i ett naust som ligger ca 310 meter i luftlinje fra fritidsboligen mor sør. Naust er eid sammen med annen hyttenabo.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 17.07.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 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, tømmerarbeid etc)? Ja

Beskrivelse: Egeninnsats restaurering av bordkledning og nye plattinger

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasser er bygd nye fra 2020 til 2023 som egeninnsats
Arbeid utført av Byggmester Stein Kr Røset, nytt tak og takrenner i 2018

Innhold

1. etasje: Gang, toalett, kjøkken, stue, 3 soverom, arbeidsrom.

Standard

1. etasje

Gang: Tregulv lakkert og panel på vegger. Panel i himling.

Toalett: Tregulv lakkert og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk tørrdo.

Kjøkken: Tregulv lakkert, og panel og ubehandlet vegger lasert, kryssfinerplater. Panel i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen.

Stue: Tregulv lakkert, og panel og ubehandlet vegger lasert, kryssfinerplater, skiferstein. Panel i himling lasert. Vedovn. Utgang til balkong.
Soverom 1: Tregulv lakkert, og malt panel, pusset overflate og malt overflate på vegger. Panel i himling beiset.
Soverom 2: Tregulv lakkert og panel på vegger lasert. Panel i himling.
Soverom 3: Tregulv lakkert og panel på vegger lasert. Panel i himling lasert.
Arbeidsrom: Tregulv lakkert, og panel og malt panel på vegger lasert. Panel i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament: Eldre pilarer med eldre eternitt forskaling

Oppsummering:

Noen pilarer under har antydning til avvik på posisjon.

Noen pilarer fra byggeåret har forskaling av eternitt.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og holde pilarer under oppsikt.

Forskaling på pilarer som har eldre eternitt av denne alder inneholder asbest.

Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.

Krypkjeller: Åpent under stubbloft konstruksjon

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Synlig fuktig myrholdig jord.

Det registreres fall på terreng inn mot pilarer og kryprom slik at fuktbelastningen på kryprom forekommer i perioder med mye nedbør.

Det er godt luftet kryprom der alle sider er åpne samt over 1 meter høyde fra terreng til stubbloft på deler av bygning mot nord.

Anbefalte tiltak:

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, plating: Markterrasse mot øst

Oppsummering:

Overflater og terrassebord har symptom på vær og bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Eldre kobla vindu og innerdører

Oppsummering:

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning samt kledning mot nord/øst er satt ned til terreng.

Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur og fundament: Pilarer med skader

Oppsummering:

Registrert 2 stk pilarer med større skader/sprekker og synlig armeringsjern.

Anbefalte tiltak:

Skadet pilarer anbefales skiftet ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør/ves

Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Aktuelle markterrasse har en høyde på 63 cm over terreng på høyeste punkt mot nord/vest. Resterende markterrasse ligger under 50 cm fra terreng. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav der høyden er over 50 cm for og lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ett enkelt rekkverk mot vest med store åpninger, det er ikke etablert rekkverk på resterende balkong.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak:

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke montert snøfangere på taket med tanke på at snø

ikke skal bli liggende opp på taket i snørike steder for å beskytte bygningens takkonstruksjon.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Bemerker at tak er noe uttrekt over hovedytterdør slik at det er mulig og komme inn uten fare for snøras.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres skjevhet på kjøkken/stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35 mm, der laveste punkt er mot nord/vest og høyeste punkt er ved nord/øst. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Dette er ikke uvanlig på fjellhytter og ingen registrerte forhold som tyder på svekket konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget,

må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Fritidsboligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 17.07.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

Påbygg utført i 1990.

Påbygg mot nord/vest. Noe ombygging av takkonstruksjon. Nytt yttertak inkl undertak og lekter. Nye takrenner og belag på pipe. Ny kledning gavlvegger. Noen nye vinduer utført i 2018/2019 .

Ny markterrasse mot sør/vest utført i 2020.

Skiftet ut enkelte pilarer i en periode på flere år ca. 2010-2020.

TV/Internett/Bredbånd

Flere muligheter for tv signal, enten via parabol, RiksTV eller bredbånd via mobil eller satellitt.

Parkering

Felles avgiftsbelagt p-plass oppe ved Øyingen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Brannvesenet Midt IKS har ikke gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen, som per 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.

Det er en vedovn i hytta.

Det er montert et solcelleanlegg, batteri på 290. Dette sørger for strøm til belysning. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 890 000

Kommunale avgifter

Kr 3 467

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 117 093

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 483, bruksnummer 1, festenummer 132 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:

5006/483/1/132:

21.12.2004 - Dokumentnr: 6350 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 800

Gjelder fra 01.01.1999

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om regulering av leien

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2004 - Dokumentnr: 5802 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:483 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 20556 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:483 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 132821 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:483 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2004 - Dokumentnr: 6350 - Best. iflg. festekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:483 Bnr:1
Bestemmelse om naustplass

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt tillatelse til tilbygg av hytte datert 17.11.1995.

Det er gitt tillatelse til oppføring av uthus datert 30.06.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel revisjon 2018, Id 50042018001.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. 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 elektronisk. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 000,- (Transportgebyr til grunneier)

22 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 890 000,00))

26 490,- (Omkostninger totalt)

916 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 490

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Fastpriset meglerprovisjon kr 43 000,-. Markedspakke kr 13 900,-.
Tilretteleggingsgebyr kr 3 000,-. Visning kr 2 500,-. Dokumenterte utlegg kommer i tillegg.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato

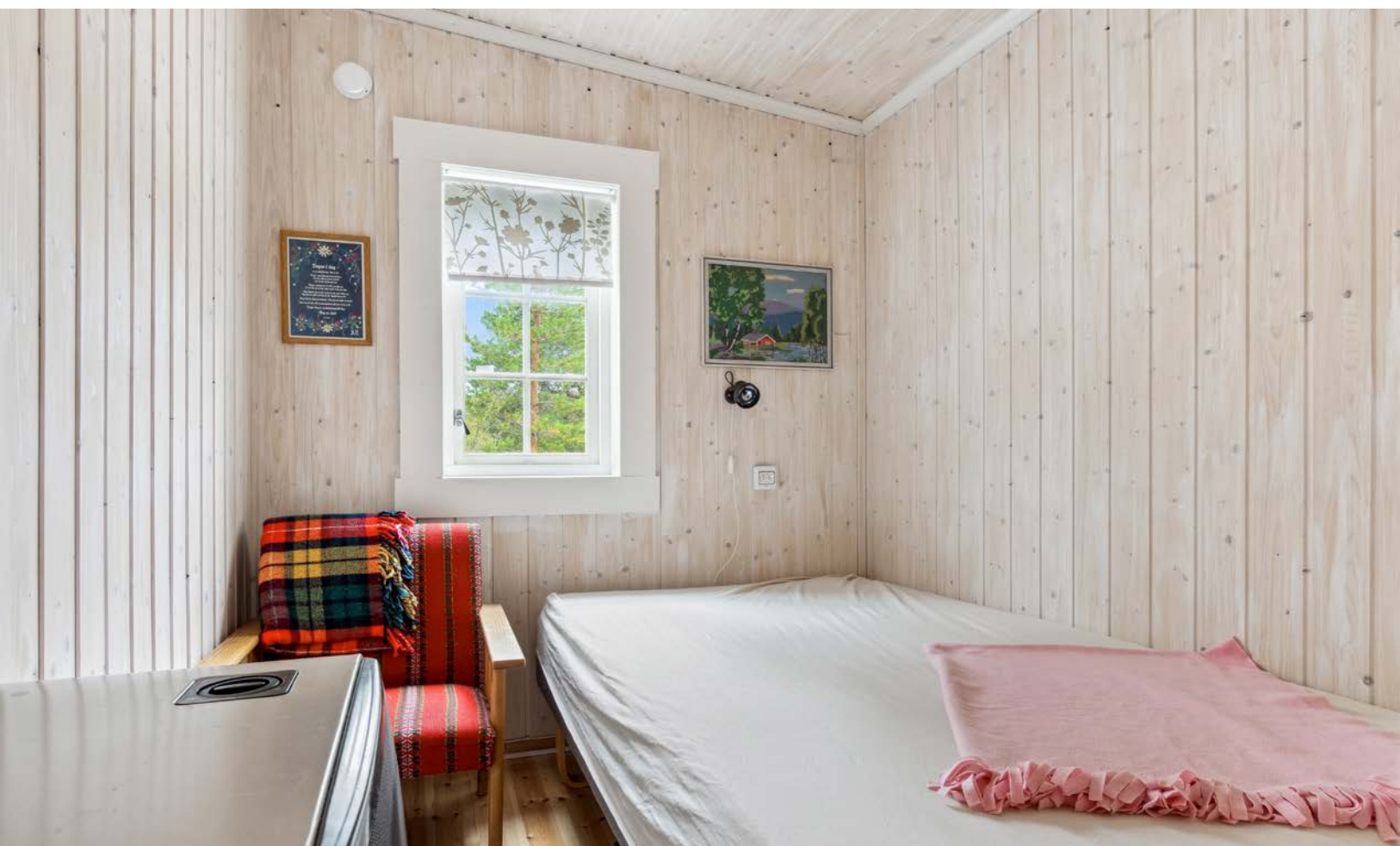
23.07.2024









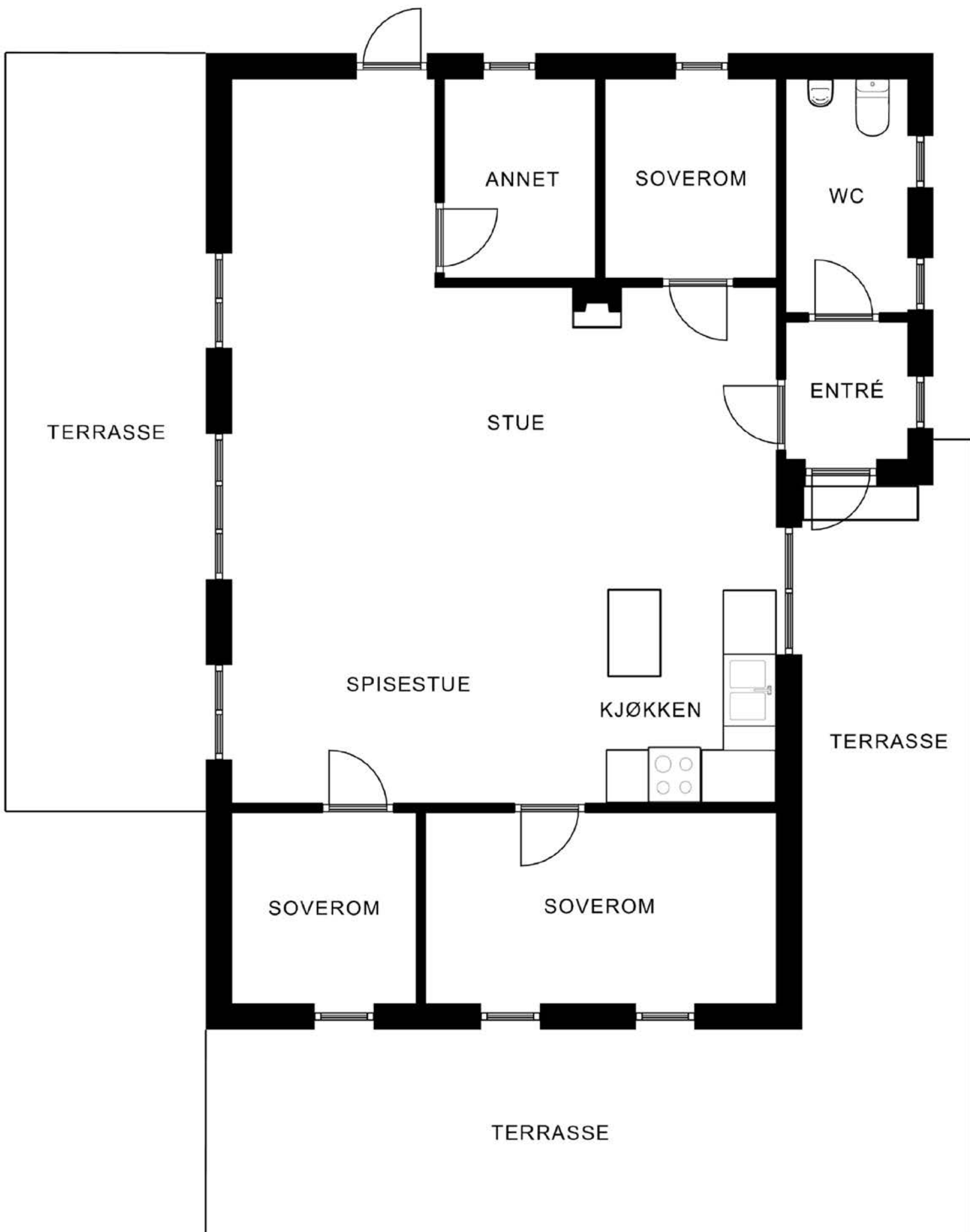












Øyingvegen 472 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

5

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 483 BNR: 1

Vidar Nordgård
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Øyingvegen 472
7717 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20343>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament: Pilarer med skader

Oppsummering

Registrert 2 stk pilarer med større skader/sprekker og synlig armeringsjern.

Anbefalte tiltak

Skadet pilarer anbefales skiftet ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør/vest

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Aktuelle markterrasse har en høyde på 63 cm over terreng på høyeste punkt mot nord/vest. Resterende markterrasse ligger under 50 cm fra terreng.

Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav der høyden er over 50 cm for og lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ett enkelt rekkverk mot vest med store åpninger, det er ikke etablert rekkverk på resterende balkong.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke montert snøfangere på taket med tanke på at snø ikke skal bli liggende opp på taket i snørike steder for å beskytte bygningens takkonstruksjon.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Bemerk at tak er noe uttrekt over hovedytterdør slik at det er mulig og komme inn uten fare for snøras.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på kjøkken/stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35 mm, der laveste punkt er mot nord/vest og høyeste punkt er ved nord/øst.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Dette er ikke uvanlig på fjellhytter og ingen registrerte forhold som tyder på svekket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament: Eldre pilarer med eldre eternitt forskaling

Oppsummering

Noen pilarer under har antydning til avvik på posisjon.

Noen pilarer fra byggeåret har forskaling av eternitt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og holde pilarer under oppsikt.

Forskaling på pilarer som har eldre eternitt av denne alder inneholder asbest.

Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.

Krypkjeller: Åpent under stubbloft konstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i krypprommet.

Synlig fuktig myrholdig jord.

Det registreres fall på terreng inn mot pilarer og krypprom slik at fuktbelastningen på krypprom forekommer i perioder med mye nedbør.

Det er godt luftet krypprom der alle sider er åpne samt over 1 meter høyde fra terreng til stubbloft på deler av bygning mot nord.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot øst

Oppsummering

Overflater og terrassebord har symptom på vær og bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: eldre kobla vindu og innerdører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning samt kledning mot nord/øst er satt ned til terreng.

Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Fritidsboligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.7.2024

Rapportdato
17.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Strinde Og Bøle Almenning 1 / 1 HJEMMELSHAVER**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Monika Flatås Borgan og Tor Borgan, Rølivegen 8, 7711 STEINKJER GJELDER FESTE**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård**

Telefon: **46978350**

Firma: **Norconsult**

Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**

Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 



Om bygningsakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øyingvegen 472, 7717 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**

Gårdsnr: **483**

Bruksnr: **1**

Festenr: **132**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1976 - Ca byggeår**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte beliggende ved vesterbotn like vest for Øyingen. Ca. 36 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Ca 900 m gange fra parkeringsplass ved Svartjønnin, delvis gange langs grus-sti. Fritidsboligen er oppsatt på en punktfestet tomt. Hovedinngang mot øst, utvendig adkomst til bod mot vest. Bomveg fra riksveg, parkering på felles parkeringsplass. Bygningen har ikke innlagt vann og avløp.

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med kobla-vindu og vinduer med 2-lags glass.

Frittstående uthus/anneks som står med deler av bygning litt utenfor punktfeste.

Deleier i ett naust som ligger ca 310 meter i luftlinje fra fritidsboligen mor sør. Naust er eid sammen med annen hyttenabo.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Påbygg	Nei
2018/19	Påbygg mot nord/vest. Noe ombygging av takkonstruksjon. Nytt yttertak inkl undertak og lekter. Nye takrenner og belag på pipe. Ny kledning gavlvegger. Noen nye vinduer.	Ja
2020	Ny markterrasse mot sør/vest.	Nei
2010-2020	Skiftet ut enkelte pilarer i en periode på flere år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	73	73	0	0	59
Frittstående uthus/anneks	15	0	15	0	4
Halvpart av naust	2	0	2	0	0
Totalt m²	90	73	17	0	63

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73	0	0	59
Totalt m²	73	73	0	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	73	0	Gang, toalettrom, kjøkken/stue, 3 soverom og arbeidsrom.	
Totalt m²	73	73	0		

Bygning: Frittstående uthus/anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	4
Totalt m²	15	0	15	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	7	8	Soverom	Lager rom
Totalt m²	15	7	8		

Bygning: Halvpart av naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	2	0	2	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	9	2	7
Totalt m²	9	2	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	2	0	2		Båtplass
Totalt m²	2	0	2		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på naust er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Bemerket at selger deler naust med en annen hyttenabo, det tilsier at kun del av naustet er beregnet i arealmåling.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Ingen form for drenering, åpent areal med naturlig avrenning fra terreng under fritidsboligen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det er fall inn mot pilarer fra sør. God avrenning mot nord. Takvann fra sør er ført bort fra bygningen. Takvann mot nord er avsluttet over terreng, der terreng dreneres bort fra bygning.	
Viktig att takvann kontrolleres jevnlig slik at det ledes bort for bygning.	

6.2 Grunnmur og fundament: Eldre pilarer med eldre eternitt forskaling

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn er opplyst å være i all hovedsak fjell. De fleste støpte pilarer er synlig satt rett på fjell, men det er ikke tilkomst for kontroll av alle pilarer.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Noen pilarer under har antydning til avvik på posisjon. Noen pilarer fra byggeåret har forskaling av eternitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler og holde pilarer under oppsikt. Forskaling på pilarer som har eldre eternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.	

6.3 Grunnmur og fundament: Pilarer med skader

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Registrert 2 stk pilarer med større skader/sprekker og synlig armeringsjern.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadet pilarer anbefales skiftet ut.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Grunnmur og fundament: Pilarer oppgradert i perioden 2010 - 2020

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Nyere pilarer som er fastmontert ned i fjell ifølge selger. Pilarer er jevnlig oppgradert i perioden 2010 - 2020.	

6.5 Krypjkjeller: Åpent under stubbloft konstruksjon

Beskrivelse	
Det er en kryprom under hele fritidsboligen med åpning på alle sider. Deler av kryprom har noe begrenset tilgang pga lav høyde mellom terreng og stubbloft.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktagninger i flere steder i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 15% vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.
Synlig fuktig myrholdig jord.

Det registreres fall på terreng inn mot pilarer og krypprom slik at fuktbelastningen på krypprom forekommer i perioder med mye nedbør.

Det er godt luftet krypprom der alle sider er åpne samt over 1 meter høyde fra terreng til stubbloft på deler av bygning mot nord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.6 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør/vest

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Markterrasse er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny markterrasse i 2020	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Aktuelle markterrasse har en høyde på 63 cm over terreng på høyeste punkt mot nord/vest. Resterende markterrasse ligger under 50 cm fra terreng.	
Det er ikke etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav der høyden er over 50 cm for og lukke avviket.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, plating: Balkong mot nord

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er trolig bygget i 1990.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-3
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett enkelt rekkverk mot vest med store åpninger, det er ikke etablert rekkverk på resterende balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Balkong, terrasse, plating: markterrasse mot øst

Type	Terrasse
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er trolig bygget i 1990.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Overflater og terrassebord har symptom på vær og bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.9 Vinduer og dører: Fabrikkmalt vinduer og ytterdører

Beskrivelse	
Fabrikkmalt vinduer med 2-lags glass. Fabrikkmalt trevinduer med koblet glass. Hovedytterdør i malt utførelse med integrert vindu. Biingangsdør mot øst i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og dører er oppgradert i perioden 2010 - 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det registreres ikke noe avvik eller skader på vinduer og dører på befaringsdagen utenom normalt vedlikehold.	

6.10 Vinduer og dører: eldre kobla vindu og innerdører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Innvendig 3 speils heltredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og innerdører er trolig fra 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	

6.11 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på gavler og påbygg mot nord/vest er skiftet i 2018/19.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning samt kledning mot nord/øst er satt ned til terreng. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Konstruksjonen er ombygget og forsterket i 2018. Tiltent luftespalte ved raft mot vest er redusert. Konstruksjonene er godt luftet mot øst, vest og sør. Ut fra registrerte forhold er konstruksjonen tilstrekkelig luftet. Anbefaler og holde konstruksjon under oppsikt ved kalde perioder på vinteren for å se etter eventuelle istapper.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i 2018.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det er ikke registrert avvik eller skader på takrenner på befaringsdagen. Bemerket at det var tørt i takrenne på befaringsdagen, slik at eventuelle drypplekkasjer ble ikke kontrollert.	

6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke etablert noen luftespalter på raft mot vest. Foruten kommenterte forhold er der ikke registrert noen avvik eller skader.	

6.15 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking, lekter, undertak og konstruksjon er oppgradert i 2018	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det er ikke registrert noe avvik eller skader på takteking og beslag.	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert en taktekkning med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke montert snøfangere på taket med tanke på at snø ikke skal bli liggende opp på taket i snørike steder for å beskytte bygningens takkonstruksjon.

Det er krav til stige for adkomst for feier.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Bemerk at tak er noe uttrekt over hovedytterdør slik at det er mulig og komme inn uten fare for snørås.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.17 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres skjevhet på kjøkken/stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35 mm, der laveste punkt er mot nord/vest og høyeste punkt er ved nord/øst. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Dette er ikke uvanlig på fjellhytter og ingen registrerte forhold som tyder på svekket konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.18 Ildsted/Skorstein**

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er ikke innlagt vann eller avløpssystem som reduserer fare for fuktskader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte som er tilkoblet batteri.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen da det ikke er innlagt strøm i fritidsboligen. Kullfiltervifte fungerer som tiltenkt.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremvist noen tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Fritidsboligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra bygningens konstruksjon og tetthet.	

6.22 Øvrig: Uthus/anneks

Beskrivelse
<p>Frittliggende uthus/anneks oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Ytterdør er en plassbygget labank-dør. Ett stk kobla-vindu.</p> <p>Bygningen er innredet med ett anneks som er kledd med lakkert tregulv, panel på vegger og tak samt enkelt isolert. Resterende er lager rom.</p> <p>Utvendig kledning er noe værslitt, mye vann står rundt pilarer mot sør. Noe oppgradering må påregnes samt drenering av overflatevann.</p>

6.23 Øvrig: Halvpart av naust

Beskrivelse
<p>Frittliggende naust, gruslagt gulv der tresvill er lagt på oppmurt naturstein, vegger av bindingsverk kledd med stående låvekledning. Saltakkonstruksjon der tak er kledd med metallplater. Plassbygget to-fløyet labankport.</p> <p>Halvdel som tilhører fritidsbolig med nedsenket himling for opplagrings mulighet.</p> <p>Noe rust på utvendig metallplater. Noe oppgradering anbefales.</p>

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240197	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monika Flatås Borgan	Tor Borgan
Gateadresse	
Øyingvegen 472	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7717
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240197

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 på eiendommen 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
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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 (aksjeboliger), 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 næringsseiendom
- 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. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240197

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Borgan	71bbaed95af8a1194419a234 a8846f632a4cb363	22.07.2024 17:20:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

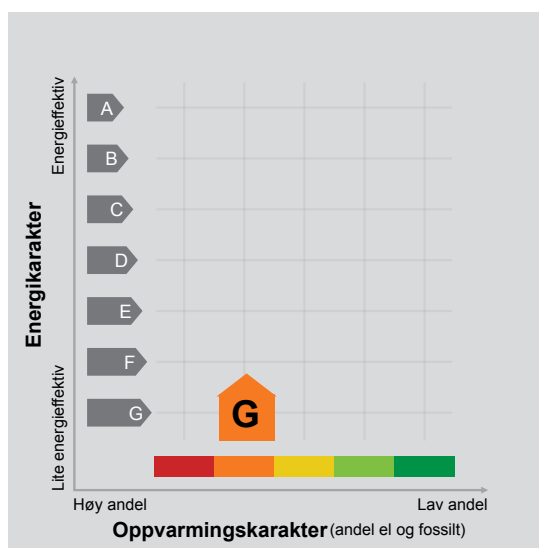
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Borgan	d85578d07bbfdf1e5ddd6f5 ea11f4afb37bc6bdc	22.07.2024 15:49:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240197

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Øyingvegen 472
Postnummer	7717
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	483
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	132
Bygningsnummer	184992957
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3d80fe18-ed10-4c4f-a65a-d315c534c4d1
Dato	11.07.2024



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 automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Fyr riktig med ved**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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. 24 24 05 95 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. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øyingvegen 472
Postnummer: 7717
Sted: STEINKJER
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 11.07.2024 12:25:00
Energimerkenummer: 3d80fe18-ed10-4c4f-a65a-d315c534c4d1

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 483
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 132
Bygningsnummer: 184992957

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Nabolagsprofil

Øyingvegen 472

Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 56 min	🚗
🚆 Jørstad stasjon Linje F7	22 min	🚗 20.7 km
🚆 Snåsa stasjon Linje F7	30 min	🚗 29.5 km
🚆 Strandvik vegdele Linje 733	10 min	🚗 5.2 km
🚆 Strandvik Linje 733	10 min	🚗 5.9 km

Avstand til byer

Steinkjer	38 min	🚗
Trondheim	2 t 27 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Prix Snåsa	31 min	🚗
--------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Heggessåsen alpinbakke
- Kjøretid: 38 min
- Skitrek i anlegget: 1



Sport

⚽ Binde stadion Fotball, sandvolleyball	22 min	🚗 21.2 km
⚽ Stod Samfunnshus flerbrukshall Aktivitetshall	22 min	🚗 21.3 km
🏊 Snåsa Treningssenter	22 min	🚗
🏊 Pulsgården	30 min	🚗

Dagligvare

Coop Marked Brede	22 min	🚗
Coop Marked Stod PostNord	23 min	🚗 22.1 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Håkebruo
1795 -
1795 på 1795 (1795, 1795)
1795 på 1795 og
1795 (1795, 1795)



1690

800 v. 43
7724

TINGLYST

21 DES. 2004

INDERØY TINGRETT
DAGBOKNR.: 6350

FESTEKONTRAKT

STRINDE OG BØLE ALMENNING, 7750 BINDE

Fester: KNUT LAUGSAW Adresse: 7700 STEINKJER

Mellom ovennevnte grunneier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **TOMT.**

Festeren leier som punkt feste en hyttetomt av grunneiers eiendom, g.nr.483, b.nr.1, i Steinkjer kommune. Festetiden er 80 år og gjelder fra1.1.19.99. til1.1.20.79...

f132

Pola 19.
1250,-

Tomta er avmerket i terrenget med pel påført nr. 132.

Måleforretning vil finne sted i samsvar med delingslovens regler.

Den har fått betegnelsen tomt nr. 132 under g.nr.483, b.nr.1 i Steinkjer.

a) Beliggenheten fremgår av reguleringsplan/disposisjonsplan for ØYINGEN datert19.....

b) Beliggenheten beskrives slik :



Doknr: 6350 Tingyst: 21.12.2004 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

c) Eventuelle naustrettigheter : NAUSTRETT I ØYINGEN gnr. 483 bnr. 1

2. **FESTEAVGIFT.**

Festeavgiften er kr. 700,- pr.år. Naust kr. 100,- pr.år.

FESTEAVGIFTEN REGULERES FØRSTE GANG 1.1.01.02

Avgiften vil bli innkrevd av almenning. Betalingsfrist 1.3.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i

konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom grunneier for å få samtidig regulering av festekontraktene foretrekker å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

3. TEKNISKE FELLESANLEGG SOM VEIER, PARKERING, VANNFORSYNING, AVLØPSANLEGG, RENOVASJON, KRAFTFORSYNING M.V.

Bestemmelsen om anlegg, drift og bruk av tekniske fellesanlegg er fastsatt i "Bestemmelser om tekniske fellesanlegg m.v. vedr. reguleringsplan for Strinde og Bøle Almenning, g.nr. 483, b.nr.1 i Steinkjer.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot utbygging av fellesanlegg. Han er forpliktet til å delta forholdsmessig i alle utgifter med planlegging, utbygging og drift av anleggene. Disse utgifter er kommet i tillegg til festeavgiften.

4. REFUSJON AV OMKOSTNINGER TIL PLANLEGGING, SAMT UTBYGGING OG DRIFT AV FELLESANLEGG.

Etter den oversikt man nå har, vil tomtens andel i fellesomkostningene utgjøre:

1. Planleggingskostnader.....	kr.
2. Administrasjon.....	"
3. Renovasjon.....	"
4. Vannforsyning.....	"
5.....	"
6.....	"

	kr.

Beløpet på kr..... betales av festeren til grunneieren ved nærværende kontrakts inngåelse. Endelig oppgjør av fellesomkostninger skjer så snart disse arbeider er avsluttet og regnskap foreligger.

Tomtens andel av driftskostnader for de felles anlegg betales årlig av festeren etter oppgave fra eieren.

5. HOGST, TERRENGBEHANDLING, JAKT, FISKE, BEITE M.V.

Grunneieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandling ta hensyn til at arealet benyttes til hytteområde. Det må ikke foretas planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på grunneierens eiendom. Festet endrer ikke beiteretten i området og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for.

6. FORRETNINGSMESSIG VIRKSOMHET.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, såsom varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil 4 uker pr. kalenderår.

7. BEBYGGELSE M.V. I NABOLAGET.

Bebyggelse i byggeområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye byggeområder som blir planlagt senere forutsatt at bebyggelse ikke blir liggende nærmere hytta enn 50 m.

8. OVERDRAGELSE M.V.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med grunneierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneier kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Denne bestemmelse gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarving.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

9. REGLER VED FESTETIDENS UTLØP.

Når festekontrakten er opphørt, kan grunneieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens omkostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens paragraf 3, pkt. 9.

10. REGLER VED MISLIGHOLD.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i pkt.9. Som vesentlig mislighold regnes alltid unnløstelse av å betale skyldig festeavgift og andel i anleggs- og driftskostnader for felles anlegg innen 2 uker fra mottatt påkrav.

Vesentlig mislighold er også unnløstelse av å rette overtredelser av kontakt med særbestemmelser snarest mulig etter krav om dette. Grunneier kan om han ønsker det, selv rette overtredelser av kontrakt med særbestemmelser og belaste festeren for omkostningene.

Skyldig beløp forrentes med 5% over den til enhver gjeldende diskonto i Norges Bank. Hvis festavgiften eller andel i felleskostnader ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive de falne beløp og å sette bebyggelsen på tomten til tvangsauksjon.

Før grunneier går til heving av kontrakten, riving av hytte eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle pantehaver med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjoner ved innen en måned fra varselet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

11. PANTERETTIGHETER

Grunneieren har 1.prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen på tomten for inntil 3 års skyldig festeavgift, samt for skyldig andel i felleskostnader i h.h.t. kontraktens pkt.4 + renter og omkostninger.

Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for skyldig beløp. Grunneier plikter å sørge for pantefrafall for den tom som det her er inngått festekontrakt på. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

12. SÆRBESTEMMELSER SOM I KOLLISJONSTILFELLER GÅR FORAN BESTEMMELSENE OVERFOR.

"Reguleringsbestemmelser og "Bestemmelser om tekniske fellesanlegg m.v. vedr. regulerings plan for Strinde og Bøle Almenning g.nr.483, b.nr.1 i Steinkjer" inngår som en del av denne kontrakt.

Bestemmelser vedr. naust reguleres i sin helhet av denne kontrakt.

Et eksemplar av bestemmelsene vedheftes kontrakten.

13. TINGLYSING, OPPMÅLING.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten, oppmåling og eventuell tinglysing dekkes av festeren.

14. TVISTER.

Tvist om forståelse av denne kontrakt avgjøres av en voldsnemnd som oppnevnes av sorenskriveren i Inderøy.

15. ANDRE BESTEMMELSER.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav grunneier og fester har ett hver.

Sted: Voløy.....

Dato: 16.8.99.....

for Strinde og Bøle Almenning :

Fester:

**STRINDE OG BØLE
ALMENNING
v/M. Hedegart
7759 STRINDE tlf. 45980**
M. Hedegart.....

Arvid Langgaard.....

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av grunneier og fester og at begge er over 20 år.

1.....

2.....

Strinde og Bøle Almenning
Valløyvegen 193
7717 Steinkjer

Vår referanse:
1708240197

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
03.07.2024

**Salg av Øyingvegen 472, 7717 Steinkjer,
gnr. 483, bnr. 1, fnr. 132 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Tor Borgan og Monika Flatås Borgan**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1498,- kroner Forfallsdato: 15/2

Neste avtalte regulering: 2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2020

Avtalt utløp av festekontrakten: Til den sies opp av fester

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp ~ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Nei Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Nei Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne - kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? -

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei 3000,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4448 13 45305

Bortfesteres underskrift

Jan Tore Helge

Telefonnummer

92421039

E-post

jan.torr.helge@ntebb.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen

Koordinator/Eiendomsmegler

trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Bjørn Kvamstrø
Runevegen 18A
7700 STEINKJER

Vår ref.
9503726/L42/JTE

Reg.nr.
95019076

Dato
17.11.95

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN STRINDE OG BØLE ALM. GNR. 483, BNR. 1, FNR. 132**

Det vises til melding vedrørende tilbygg til hytte, mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen 16.11.95.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

./.

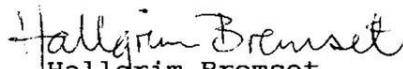
Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 810,-.
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 6638.

./.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen


Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA

3597/75.

Tr.

Bjørn Kvamstrø,
Helgesmarka nr. 22,
Steinkjer.

Hytte på tomt nr. 132 ved Øyingen.

Deres byggemelding datert 3.6.75 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 10. juni 1975 (sak 477/75), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes."

Dette til orientering .-

Steinkjer, den 12. juni 1975.

u.R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Strinde og Bøle almenning, 7750 Binde.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Bjørn Kvamstrø
Runevegen 18A
7700 STEINKJER

Vår ref.
9401992/L42/JTE

Reg.nr.
94010508

Dato
30.06.94

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN HYTTETOM VED ØYINGEN, GNR. 483, BNR. 1, FNR. 132**

Det vises til melding vedrørende uthus til eksisterende fritids-
bolig, mottatt av byggesaks- og oppmålingsavdelingen 30.06.94.

Byggesaks- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det
arbeid som er meldt, unfer forutsetning av at uthusets utseende
tilpasse eksisterende bebyggelse.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og
byggeforskriftenes bestemmelser.

./.. Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 625,-.
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel
nr. 4100.

./.. Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte
postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Jon Th. Eriksen
Jon Th. Eriksen
avd.ing.

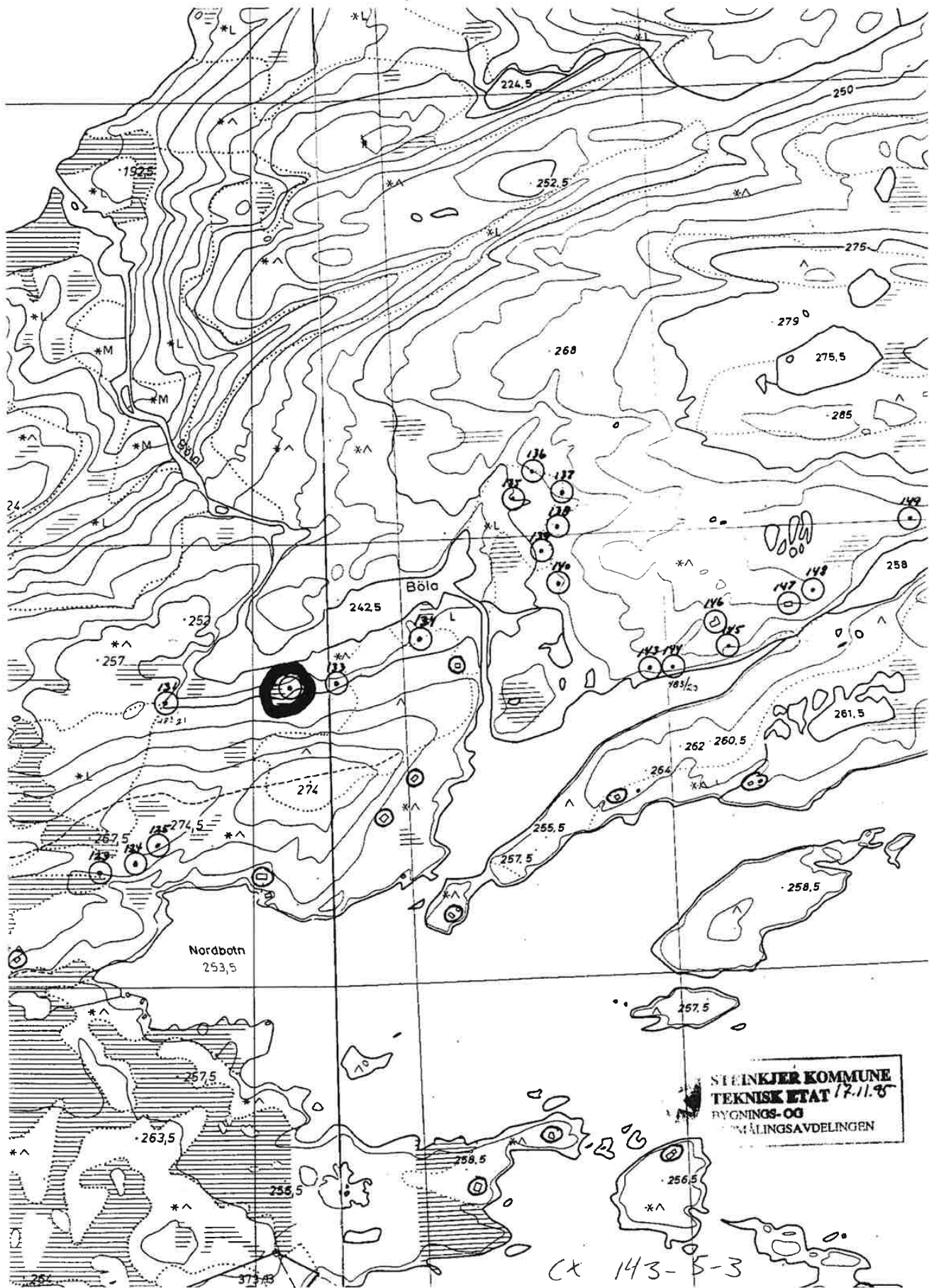
Vedlegg.

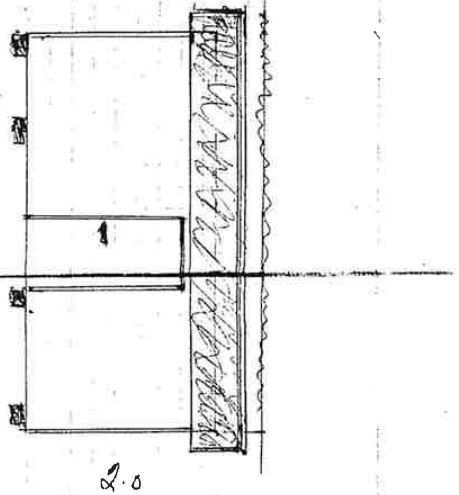
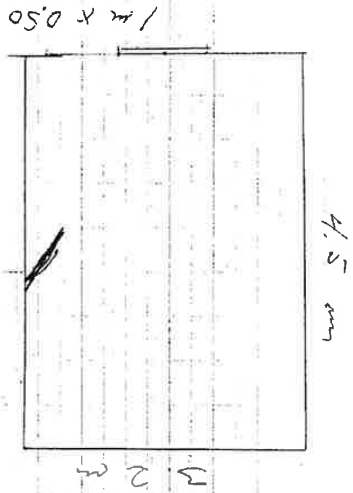
Gjenpart: Strinde og Bøle Almenning, Valøya, 7750 Binde

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



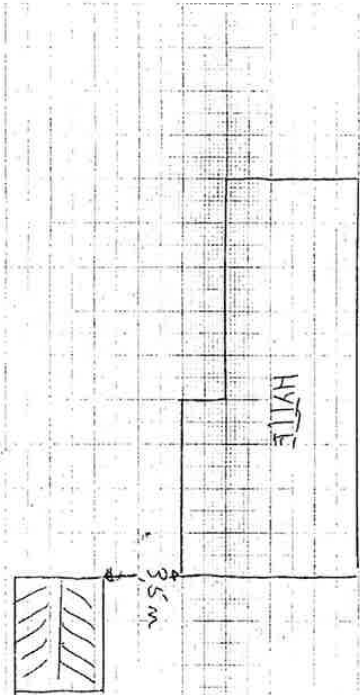


ØST - VEST
DØR MOT VEST

NORD - SYD
Vindtæt mod N.

HYTTE PÅ TOMT NR 132

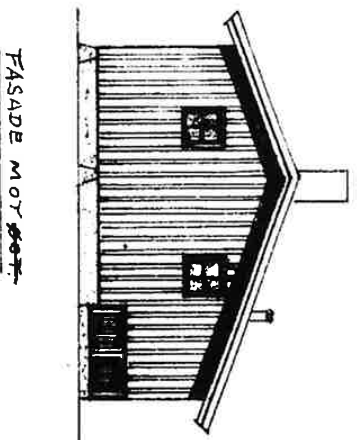
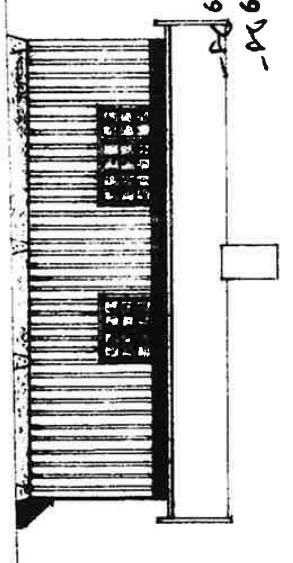
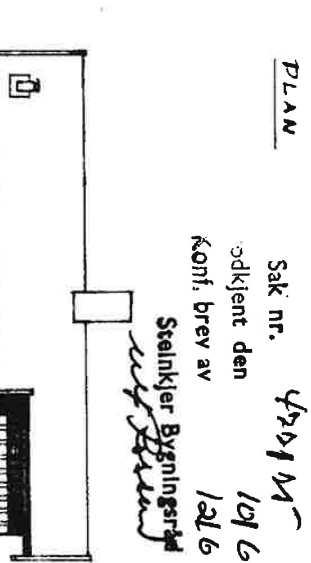
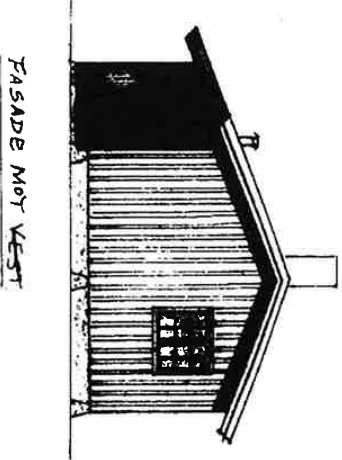
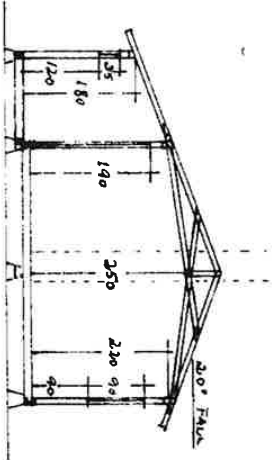
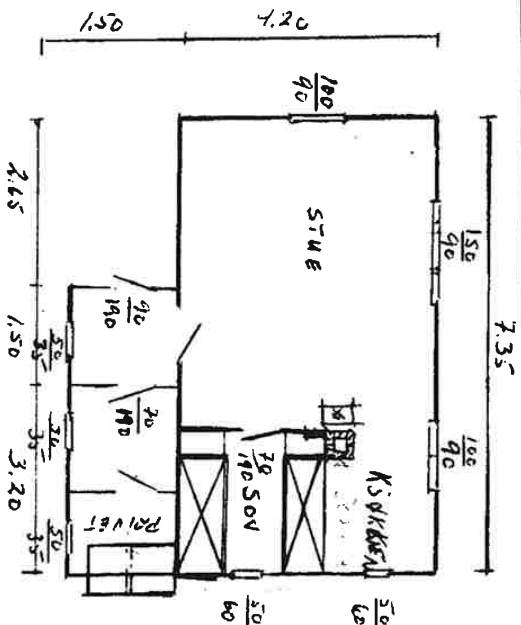
DETALJ AREAL 14.4 M²



STRINDE OG BØLE
ALMENNING
V/M. HEDDØR
7750 BINDE III, 45800
M. Høiby



RIBEN KUNSTSTØP	10.494
STEINKVERN	MÅL 1.50
DANN RIBEN KUNSTSTØP	



PLAN

Sak nr. 4209 M
 godkjent den 19/6
 Konf. brev av 1926
 Steinkjer Bygningsetat
 v/ Torbjørn Tåralsen

FASADE MOT NORD

FASADE MOT SØR

FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

HYTTE VED ØINGEN I STOD

Bl. Bygn nr. 1096-21
 vsk. nr. 1096-21
 1096-21

FASADE TEGN ER SPELLENDETE

Torbjørn Tåralsen

BØRN KVAMSTRØI	DATA: 17/4-32
STEINKJER	MÅL: 1-100
PLAN SNITT OG FASADER	ALLEMÅLIGH.
TEGN: TORBJØRN TÅRALSEN	BLAD I.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 483

Bnr: 1

Fnr: 132

Adresse: Øyingvegen 472

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.	920,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 920,00		
	25% mva.	Kr. 230,00		
	SUM inkl. mva.	Kr. 1 150,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	2 317,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 3 467,00		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 0 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 0 m3



Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 483/1/132
Adresse: Øyingvegen 472
Utskriftsdato: 03.07.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

 LNFR-areal - nåværende

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 03.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	483	Bruksnr.	1	Festenr.	132	Seksjonsnr.	
Adresse	Øyingvegen 472, 7717 STEINKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 300 m²</p> <p>Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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


Rettt 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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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 risikoopplysninger 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 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.

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 gis.
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: Øyingvegen 472
7717 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer: 1708240197

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@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 viderefordlet 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:

23.07.2024

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre