



aktiv.

Fergelivegen 111, 7730 BEITSTAD

**Fergeli - Nyoppusset og påbygd
hytte med idyllisk beliggenhet.
1 mål eiertomt. Naust.**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-

Total ink omk.: Kr 1 550 000,-

Selger: Erling Almlid
Mette Almlid

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1978

BRA-i/BRA Total 67/85 kvm

Tomtstr.: 1036.6 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 725, bnr. 292

Oppdragsnr.: 1708250051

Ny hytte til påske?

Velkommen til Fergelivegen 111!

Her har du mulighet til å kjøpe en flott oppusset hytte med idyllisk beliggenhet i vannkanten. Romslig eiertomt på 1 mål.

Hytta er vesentlig påkostet fra 2021 og frem til i dag. Stort uthus/anneks med muligheter. Ca 130 meter gange fra parkeringsplass og kun et steinkast til naust som medfølger i handelen.

Flotte uteplass med gode solforhold for hygge året rundt.

Hyttas beliggenhet gjør den til et flott utgangspunkt for turer i et flott og rikt fjellområde.

- Taktekking fra 2021
- Tilbygg fra 2021
- Innvendig pusset opp i 2021-22
- Terrasse fra 2021
- Eksklusivt panel 2021
- Flere vinduer fra 2021
- Balkongdør og ytterdør fra 2021
- Montert solcelleanlegg i 2022
- Montert Cinderella GAS do i 2022

Denne hytta må sees!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 85 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 4 m²

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-b: 14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1036.6 m²

Beliggenhet

Flott område for fiske, jakt, bærplukking og turer. Med sine flotte områder i både skogen og fjellet har området mye å by på innen friluftsliv for både barn og voksne. Hyttas beliggenhet gjør den til et flott utgangspunkt for turer i et flott og rikt fjellområde. På sommeren er det gode muligheter for aktiviteter som bading, padling og ro/kjøre med båt. Fiske med stang, garn og ro oter. Vinterstid er det også et fantastisk område for turer i fjellet, stedvis oppkjørte løyper og med muligheter for isfiske i flere vann.

Vegen opp til Fergeli med Storferga blir brøytet på vinteren.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til hytten ved visning. Kun 130 m. gange fra parkeringsplassen. Grusbelagt sti hele veien frem til hytta og naustet.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en hytte på en etasje.

Hytten er fundamentert på pilarer og har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte takplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etablert bad, men ikke som våtrom

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ikke innlagt vann. Avløp fra bad/kjøkken kun gjennom gulv.

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

Beskrivelse: 2 avvik på tilsyn før vi kjøpte i 2020. Utbedret ifm tilbygg og endringer i 2021.

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

Beskrivelse: Fjellhytte på pilarer, så mindre avvik på gulv kan finnes. Kan forekomme på vinters tid at dørene er treg og åpne/stenge, grunnet tele ved pilarer.

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

Beskrivelse: Nytt solcelleanlegg, sikringsskap og ledningsnett installert med egeninnsats av eier, 2021/2022.

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: Som egeninnsats: - Grunnarbeid tilbygg hytte, 2021 - Kjøkkenmontering, 2021 - Etablering av bad, inkl montering av cinderella toalett, dusjkabinett og innredning, 2021 - Brannmurer, 2021 - Panel i tak og på vegger kjøkken/stue, 2021 - Grunnarbeid og oppføring av anneks som egeninnsats, 2021.

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

av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Av faglært Terje Semmen: - Oppføring av tilbygg komplett utvendig, 2021. - Nytt tak og takrenner på hele hytta,

2021. - Installasjon av vedovn og ny pipe i tilbygg, 2021. - Takstiger til begge piper,

2021. - Legging av nytt gulv,

stue/kjøkken/gang, 2021. - Satte inn ett vindu på nytt soverom. - Etablert lufting over

tak fra Cinderella toalett, samt

koblet sammen med lufting fra eksisterende toalett. Av faglært Gassmann: -

Installering av gassanlegg til toalett,

komfyr og kjøleskap. Og gasskap, 2022. Egeninnsats: - terrasse, 2021.

Arbeid utført av: Terje Semmen og Gassmann

Pkt. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja

Beskrivelse: Ikke søkt ferdigattest for tilbygg og endringer, samt anneks i henhold til godkjent byggesøknad, datert 29/3-21.

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse: Pågående sak med grunneier vedrørende rett til nausttomt, konferer med megler om dette. Etter dialog med snekker ble ikke stolpe oppsatt under limtretrager mellom tilbygg og eksisterende hytte, snekker mente vi måtte følge med ved store snømengder, evt sette opp støttestolpe eller måke tak. Vi har aldri trengt stolpe.

Innhold

Hytte:

Kjøkken, Stue, Enkelt vask/dusjrom., Kott, 3 soverom,

Utvendig bod med utedo

Anneks/Utebod på 14 kvm.

Naust

Standard

Forhold som har fått TG2:

Snøfangere

Ingen snøfangere etablert.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Ved legging av dette taket var det krav til snøfangere, slike hytter inne på fjellet kan være utsatt for perioder med større snømengder.

Hytten kan med tanke på alder og byggemetode ikke være dimensjonert for og lagre all snø på taket som snøfangere vil medføre.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Etablere snøfangere om dimensjonering tillater dette.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygg i 2021- Gjelder stue.

Tilbygg fra 2004- Gjelder soverom.

Bordkledning fra 1977, 2004 og 2021.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Gjelder eldre del av hytten.

På befaringen var det rim på kledningen med synlig avtinet stenderverk og spikerslag.

Dette skyldes varmetransport gjennom veggen. Gjelder eldre del.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse opplyst fra 2021.

Trebjelkelag med spaltegulv av terrassebord.

Fundamentert på støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Ingen rekkverk montert.

Høyde over 50 cm fra topp terrassegulv til terreng.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Montere godkjent rekkverk.

Andre utvendige forhold

Utebod med et avdelt rom, utedo i dette rommet.

Tank til utedoet er under/ utenfor hytten.

Adkomst via en plassbygd dør.

Tregulv i boden og do.

Panel på vegger og i himling.

Eldre vindu med kobla glass.

Liten åpning i himling, leder til en takkonstruksjon. Synlig retro som undertak og plassbygde sperrer.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Slitt gulv i boden.

Ikke avsluttet listverk.

Opplyses om at avtrekk fra Cinderella plassert inne i hytten ledes inn til et avlukke over himlingen i bod/utedoet, ved enkelte tilfeller kan røyk sige inn fra avtrekket til disse rommene.

Avskalling på utvendig dunk/ kasse til bod.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 15 mm. mellom stue og kjøkken.

Forholdet kan ikke ansees som unormalt iht. byggemetode med pilarer, samt tilbygg.

Hytte oppført på pilarer vil man naturlige kunne påregne og oppleve at hytten beveger noe på seg med de ulike årstidene.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansees nødvendig.

Øvrig info- se punkt fundamenter i rapport.

Pipe og ildsted

Hytten har en elementpipe fra byggeåret, samt stålpiper i stue fra 2021.

Sotluke er plassert i hytten.

Boligen har installert en vedovn på kjøkken og en på stue.

Ovn på stue opplyst fra 2021.

Opplyst avvik ved tilsyn av elementpipe, avvikene er lukket av selger men ikke meldt inn.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Gjelder elementpipen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Løpende observasjoner av ovner og piper.

Innvendige dører

Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ingen avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Montere avtrekk

Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert på pilarer av trestokker for opprinnelig del.

Støpte pilarer under tilbygg.

Stubbloft av trebord på eldre deler og asfaltplater under tilbygg.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe skjeve og påkjente fundamenter av trestokker.

Økende påkjenning ned mot/ under jordbandet.

Noe misfarginger i eldre stubbloft.

Lav høyde under deler av hytten, begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Løpende vedlikehold/ utskiftninger.

Innbo og løsøre

12V elektrisk anlegg med solcelle. Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

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

- Taktekking fra 2021
- Tilbygg fra 2021
- Innvendig pusset opp i 2021-22
- Terrasse fra 2021
- Eksklusivt panel 2021
- Flere vinduer fra 2021
- Balkongdør og ytterdør fra 2021
- Montert solcelleanlegg i 2022
- Montert Cinderella GAS do i 2022

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Parkeringsplass ca 100 meter fra hytta.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

25694641

Diverse

Hytteeierforening har dialog med ny eier av Fergeli angående utkjøp av tomter til naustene. Det er stipulert kr 10 000 - 20 000,- pr naust men er ikke endelig fastsatt. Ny eier er opplyst om forholdet og tar over risikoen for kostnader som eventuelt påløper rundt forholdet.

Det ble under tilsyn fra Branntilsynet i 2020 registrert avvik. Selger informere om at disse er utbedret i 2021 men ikke meldt inn til Branntilsynet. Kopi av rapport kan fås hos megler.

Fergelivegen 113 har tinglyst adkomstrett over denne eiendommen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedfyring og gassovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 550 000

Kommunale avgifter

Kr 3 735

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkluderer renovasjonsavgift og eiendomsskatt. Se vedlagt info i salgsoppgaven.

Info eiendomsskatt

Ingen info om eiendomsskatt. Kjøper må påberegne at det kan komme til utenom oppgitte info.

Formuesverdi sekundær

Kr 114 913

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Årskort: kr. 3.000

*(Med hensyn til kort nr. 2 til samme husstand gis det 50% rabatt på årskortet).

Enkelttur MC: kr. 80 pr. tur

Enkelttur personbil: kr. 200 pr. tur

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 725, bruksnummer 292 i Steinkjer kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse**Hytte**

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

Mindre endringer. Kjøkken er flyttet til gang ved ytterdør.

Utebod

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei(bom). IKke innlagt vann/avløp. Cindarealla forbrenningsdo samt utedo.

Regulerings og arealplaner

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 550 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 565 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 568 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 850 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Georg Høin
Eiendomsmegler

georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

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

Salgsoppgavedato
14.03.2025



























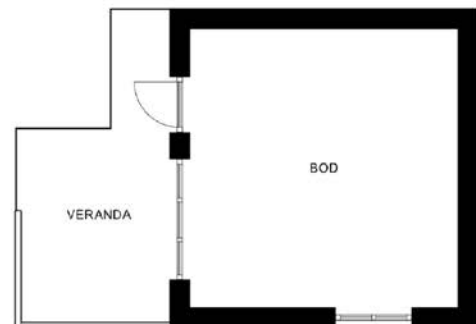
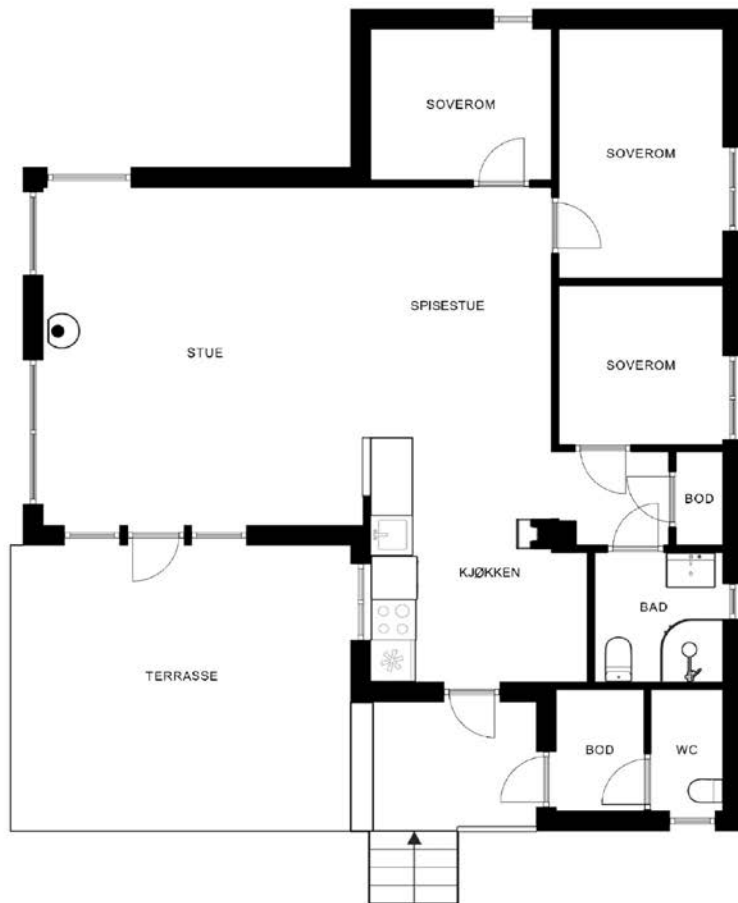








Plantegning







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



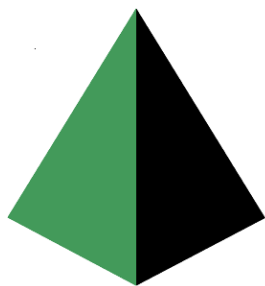
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Hytte
 Fergelivegen 111, 7730 BEITSTAD
 STEINKJER kommune
 # gnr. 725, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 67 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20346-1535

Referansenummer: QS7133

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en hytte på en etasje.

Hytten er fundamentert på pilarer og har overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, teknet med profilerte takplater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Taktekking fra 2021.
- Tilbygg fra 2021.
- Innvendig pusset opp i 2021-22.
- Terrasse fra 2021.
- Flere vinduer fra 2021.
- Balkongdør og ytterdør fra 2021.
- Montert solcelleanlegg i 2022.
- Montert Cinderella GAS do i 2022.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Vedlikeholdt fritidseiendom.

Enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Det er montert et dusjkabinett på et enkelt vask/dusjrom. Kjøper gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke tilfredsstiller krav til tett våtrom, rommet er ikke bygd med tanke på fukt belastning. Evt. lekkasjer/ vannsøl vil medføre skader.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Hytte - Byggeår: 1977

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med vedfyring og gassovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

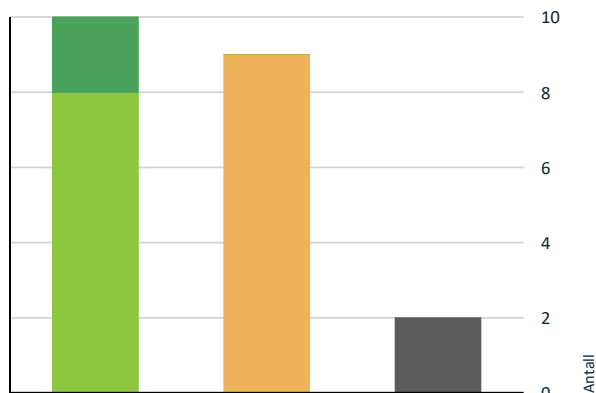
Mindre endringer. Kjøkken er flyttet til gang ved ytterdør.

Utebod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Hytte

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Snøfangere** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE

Byggeår
1977

Kommentar
Opplyst ved befarung

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Stue
2004	Tilbygg	Soverom/ stue

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra 2021.
Bemerkes om at tekking er besikket fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Opplyst ikke skiftet undertak på opprinnelig, opplyst fra 2002 på denne delen.
Noe ujevnheter i mønnekam.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Eldre nedløp.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Heldekkende pipebeslag over tak, eldre pipehatt.
Integrerte stige-trinn til piper fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Snøfangere

Ingen snøfangere etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved legging av dette taket var det krav til snøfangere, slike hytter inne på fjellet kan være utsatt for perioder med større snømengder. Hytten kan med tanke på alder og byggemetode ikke være dimensjonert for og lagre all snø på taket som snøfangere vil medføre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere snøfangere om dimensjonering tillater dette.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Tilbygg i 2021- Gjelder stue.
Tilbygg fra 2004- Gjelder soverom.

Bordkledning fra 1977, 2004 og 2021.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Gjelder eldre del av hytten.

På befaringen var det rim på kledningen med synlig avtinet stenderverk og spikerslag. Dette skyldes varmetransport gjennom veggen. Gjelder eldre del.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Ved befaring ble det observert et rim lag i utvendig kasse mot eldre del, kan tyde på kondens og lite lufting av konstruksjonen.

Langt spenn på limtretrager over stue, opplager som begrenser spennet bør settes opp på vinters tid. Ref. selger.

Målt ca. 10 mm nedheng på denne ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2021.

Koblavinduer på badet, uteboden og kjøkkenet.

Vindu med isolerglass på et soverom fra 2006.

Eldre vindu på bad og utebod. Noe økende slitasje, harde pakninger.

Ingen blikkeslag under vinduer ved balkongdøren.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra 2021, døren har integrert 2-lags glass.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning på stue fra 2021.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse opplyst fra 2021.

Trebjelkelag med spaltegulv av terrassebord.

Fundamentert på støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen rekkverk monteret.

Høyde over 50 cm fra topp terrassegulv til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere godkjent rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Utebod med et avdelt rom, utedo i dette rommet.

Tank til utedoet er under/ utenfor hytten.

Adkomst via en plassbygd dør.

Tregulv i boden og do.

Panel på vegger og i himling.

Eldre vindu med kobla glass.

Liten åpning i himling, leder til en takkonstruksjon. Synlig tretto som undertak og plassbygde sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt gulv i boden.

Ikke avsluttet listverk.

Opplyses om at avtrekk fra Cinderella plassert inne i hytten ledes inn til et avlukke over himlingen i bod/utedoet, ved enkelte tilfeller kan røyk sige inn fra avtrekket til disse rommene.

Avskalling på utvendig dunk/ kasse til bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Lakkert tregulv.

Vegger: Panel og tømmerpanel fra Norsk limtre.

Himlinger: Panel og panel fra Norsk limtre.

Godt vedlikeholdte overflater.

Overflater på stue, gang og kjøkken er fra 2021.

Mangler noe listverk i kottet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 15 mm. mellom stue og kjøkken.

Forholdet kan ikke ansees som unormalt iht. byggemetode med pilarer, samt tilbygg.

Hytte oppført på pilarer vil man naturlige kunne påregne og oppleve at hytten beveger noe på seg med de ulike årtidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak ansees nødvendig.

Øvrig info- se punkt fundamentet i rapport.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har en elementpipe fra byggeåret, samt ståpipe i stue fra 2021.

Sotluke er plassert i hytten.

Boligen har installert en vedovn på kjøkken og en på stue.

Ovn på stue opplyst fra 2021.

Opplyst avvik ved tilsyn av elementpipe, avvikene er lukket av selger men ikke meldt inn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Gjelder elementpipen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende observasjoner av ovner og piper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytten furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Enkelt vask/dusjrom i hytten, opplyst installert i 2021.

Da ble et dusjkabinett montert, vanntilførsel via pumpesystem som senkes ned i en bøtte/ beholder. Servantinnredning montert, ikke tilkoblet krane til denne, tiltenkt pumpesystem fra en beholder til denne også.

Cinderella GAS. (Montert i 2022).

Lakkert tregulv med panel på vegger og i himling.

Naturlig avtrekk, tiluftspalte under dørrbladet.

Rommet er ikke bygd opp som et våtrom og ikke vurdert som dette.

Ikke innlagt vann, avløp ut gjennom gulv.

Ingen utslag ved fuktøk.

Bruken må begrenses med tanke på vannsøl, evt. vann ut på gulv vil medføre lekkasjer og følgeskader. Kjøper gjøres oppmerksom på dette og evt. risiko bruk av vanninstallasjoner vil medføre. Jevnlig kontroll av avløpet ut gjennom gulv må utføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hytten er opplyst fra 2021- 2022.

Opprinnelig hvit kjøkken fra IKEA, fronter malt etter montasje. Avskalling på en front.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask, avløp ut under hytten. Frostvæske i vannlås anbefales når hytten forlates på kalde dager.

Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap på gass.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Gasstilkobling via flaske plassert utvendig, tilkobling opplyst utført av gassman Verdalen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montere av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Hytten har installert et solcelleanlegg.
Bryterpanel er plassert i uteboden.
Batteri montert i uteboden.
Anlegg opplyst montert av selger selv.

Opplyses om at anlegget er fra 2021 og montert i 2022.
Solcelle fungerte som tiltenkt ved enkel test under befarung.

Cinderella GAS montert i hytten, opplyst kjøpt i 2021 og montert i 2022.
Do er ikke funksjonstestet, se tidligere kommentar ang. avtrekk.

TGIU som følge av manglende mulighet til funksjonstesting over tid.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert på pilarer av trestokker for opprinnelig del.
Støpte pilarer under tilbygg.
Stubbloft av trebord på eldre deler og asfaltplater under tilbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjeve og påkjente fundamenter av trestokker.

Økende påkjenning ned mot/ under jordbandet.

Noe misfarginger i eldre stubbloft.

Lav høyde under deler av hytten, begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold/ utskiftninger.

Terrengforhold

Kupert naturtomt rundt hytten.

Bygninger på eiendommen

Utebod

**Anvendelse****Byggeår**

2022

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard**Vedlikehold**

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Ved hytten ligger også en uisolert utebod.

Boden har sponplategulv med yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning.

Saltak som er tekket med pappshingel.

Adkomst via en ytterdør.

Eget solcelleanlegg, eldre anlegg fra hytten.

Vinduer og ytterdør fra opprinnelig hytte.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

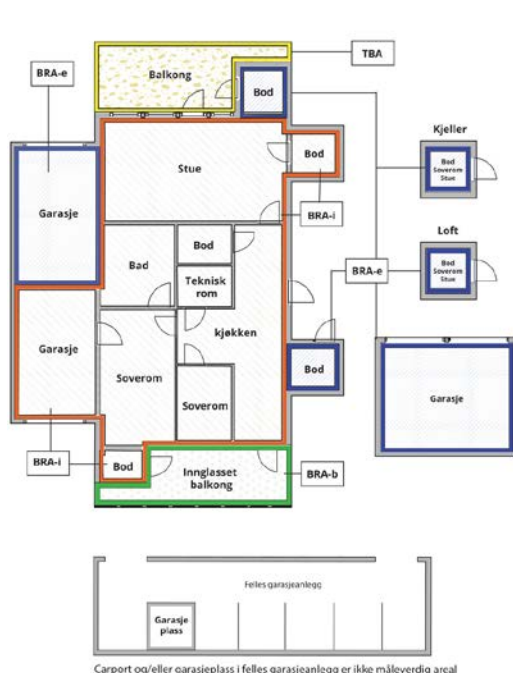
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67	4		71	28
SUM	67	4			28
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Enkelt vask/dusjrom., Kott, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Utvendig bod med utedo	

Kommentar

Enkelt vask/dusjrom er ikke et våtrom.

Lav himlingshøyde i utebod med do. Under 2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer. Kjøkken er flyttet til gang ved ytterdør.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringen

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	7
SUM		14			7
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	65	2
Utebod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Erling Almlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	725	292		0	1036.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fergelivegen 111

Hjemmelshaver

Almlid Erling, Almlid Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendom beliggende i et hytteområde, nært Storferga i Beitstad.
Avstand fra Steinkjer sentrum er ca. 30-35 km, med adkomst via privat bomveg.
Avgift for passering av bom for enkelttur m/personbil er 200 kr.

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

Bebyggelsen

Felles naust nede ved vannet.
Ikke adskilt mellom enheter, åpent.
Store deler er ikke målbart grunnet lav himlingshøyde.
Naustet er ikke nærmere kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.03.2025	Finnes ikke på hytten eller på tilbyggene	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	
3	14.03.2025	
4	14.03.2025	
5	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS7133>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250051	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Almlid	Erling Almlid
Gateadresse	
Fergelivegen 111	
Poststed	Postnr
BEITSTAD	7730
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
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	Fremtid
Polise/avtalnr.	25694641

Document reference: 1708250051

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

Initialer selger: MA, EA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Etablert bad, men ikke som våtrom
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 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 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Ikke innlagt vann. Avløp fra bad/kjøkken kun gjennom gulv.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse 2 avvik på tilsyn før vi kjøpte i 2020. Utbedret ifm tilbygg og endringer i 2021.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Fjellhytte på pilarer, så mindre avvik på gulv kan finnes. Kan forekomme på vinters tid at dørene er treg og åpne/stenge, grunnet tele ved pilarer.
- 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 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Nytt solcelleanlegg, sikringsskap og ledningsnett installert med egeninnsats av eier, 2021/2022.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse Som egeninnsats: - Grunnarbeid tilbygg hytte, 2021 - Kjøkkenmontering, 2021 - Etablering av bad, inkl montering av cinderella toalett, dusjkabinett og innredning, 2021 - Brannmurer, 2021 - Panel i tak og på vegger kjøkken/stue, 2021 - Grunnarbeid og oppføring av annekssom egeninnsats, 2021.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Av faglært Terje Semmen: - Oppføring av tilbygg komplett utvendig, 2021. - Nytt tak og takrenner på hele hytta, 2021. - Installasjon av vedovn og ny pipe i tilbygg, 2021. - Takstiger til begge piper, 2021. - Legging av nytt gulv, stue/kjøkken/gang, 2021. - Satte inn ett vindu på nytt soverom. - Etablert lufting over tak fra Cinderella toalett, samt koblet sammen med lufting fra eksisterende toalett. Av faglært Gassmann: - Installering av gassanlegg til toalett, komfyr og kjøleskap. Og gasskap, 2022. Egeninnsats: - terrasse, 2021.

Arbeid utført av

Terje Semmen og Gassmann

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

Beskrivelse

Ikke søkt ferdigattest for tilbygg og endringer, samt anneks i henhold til godkjent byggesøknad, datert 29/3-21.

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

Beskrivelse

Pågående sak med grunneier vedrørende rett til naustomt, konferer med megler om dette. Etter dialog med snekker ble ikke stolpe oppsatt under limtredeger mellom tilbygg og eksisterende hytte, snekker mente vi måtte følge med ved store snømengder, evt sette opp støttestolpe eller måke tak. Vi har aldri trengt stolpe.

Tilleggs kommentar

Nabohytte har tinglyst rett til å gå over tomta til egen hytte. Medfølger perm fra nåværende og tidligere eier med kvitteringer, dokumenter o.l. Felles renovasjonsordning ved butikken i Sprova.

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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Almlid	bb5efe0de739e21fb550bd9 b099ff495d74c0f08	08.03.2025 18:59:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Almlid	06e8023397614eee523ef0 7fe73a757137273190	08.03.2025 19:02:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250051

- 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>

Nabolagsprofil

Fergelivegen 111

Høyde over havet

308 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 54 min	🚗
✈ Namsos lufthavn	1 t	🚗
🚗 Tørring Linje 680	14 min	🚗
	9 km	
🚗 Melland Linje 680	15 min	🚗
	10 km	

Avstand til byer

Steinkjer	37 min	🚗
Trondheim	2 t 24 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Namdalseid	24 min	🚗
🚗 Namdalseid kommunehus	25 min	🚗

Vintersport

Alpin

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

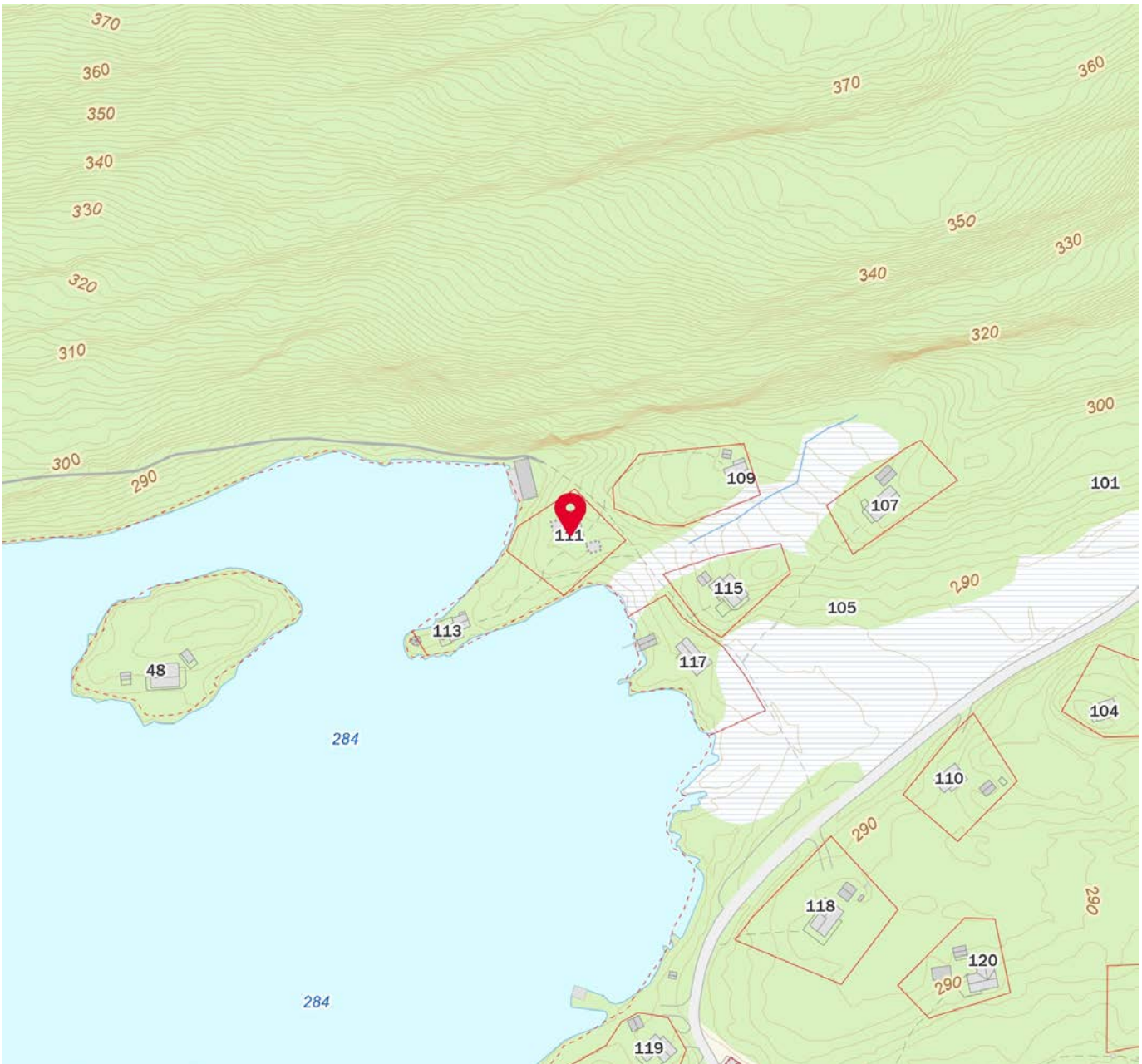


Sport

⚽ Sørvendt Boligfelt balløkke Ballspill	23 min	🚗
	16.5 km	
⚽ Beitstad skole Aktivitetshall, ballspill	23 min	🚗
	17.3 km	

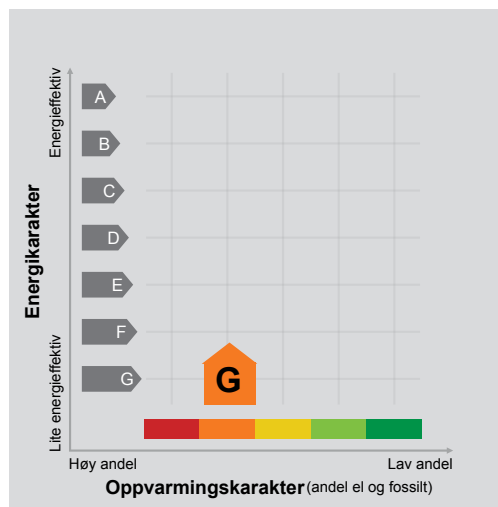
Dagligvare

Joker Sprova PostNord	16 min	🚗
	10 km	
Coop Prix Beitstad Post i butikk	23 min	🚗
	17.6 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 2025

Adresse	Fergelivegen 111
Postnummer	7730
Sted	BEITSTAD
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	725
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186157710
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-91753
Dato	13.03.2025



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

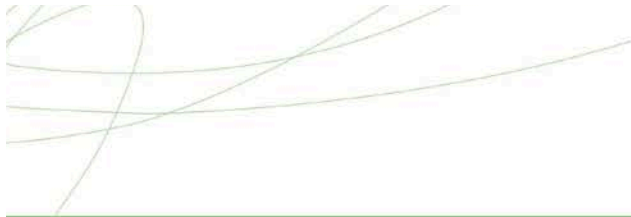
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå el.apparater helt av**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

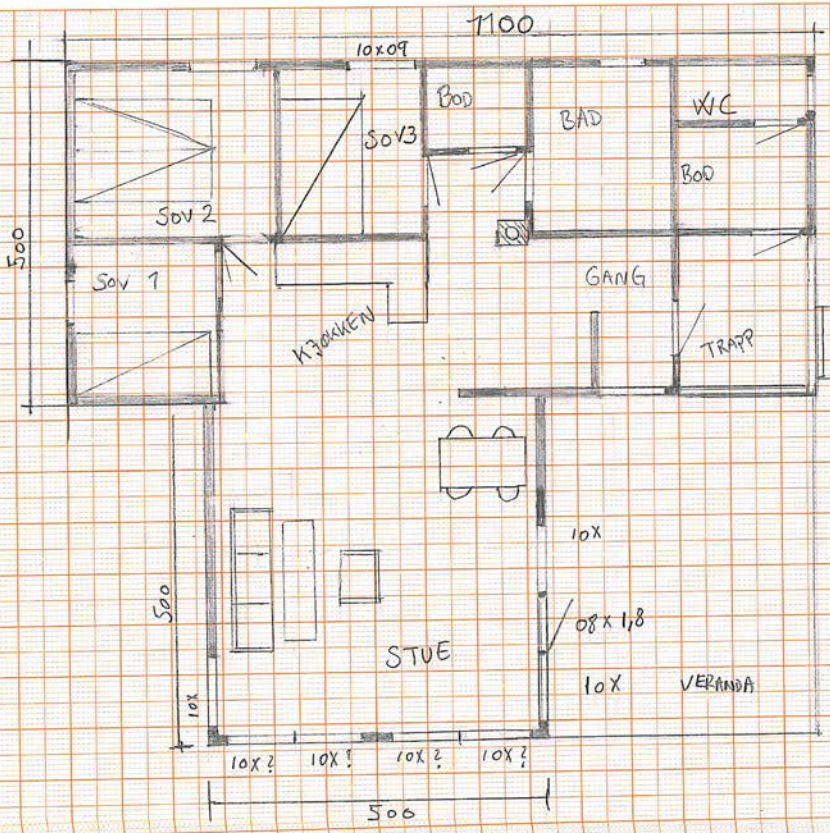
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

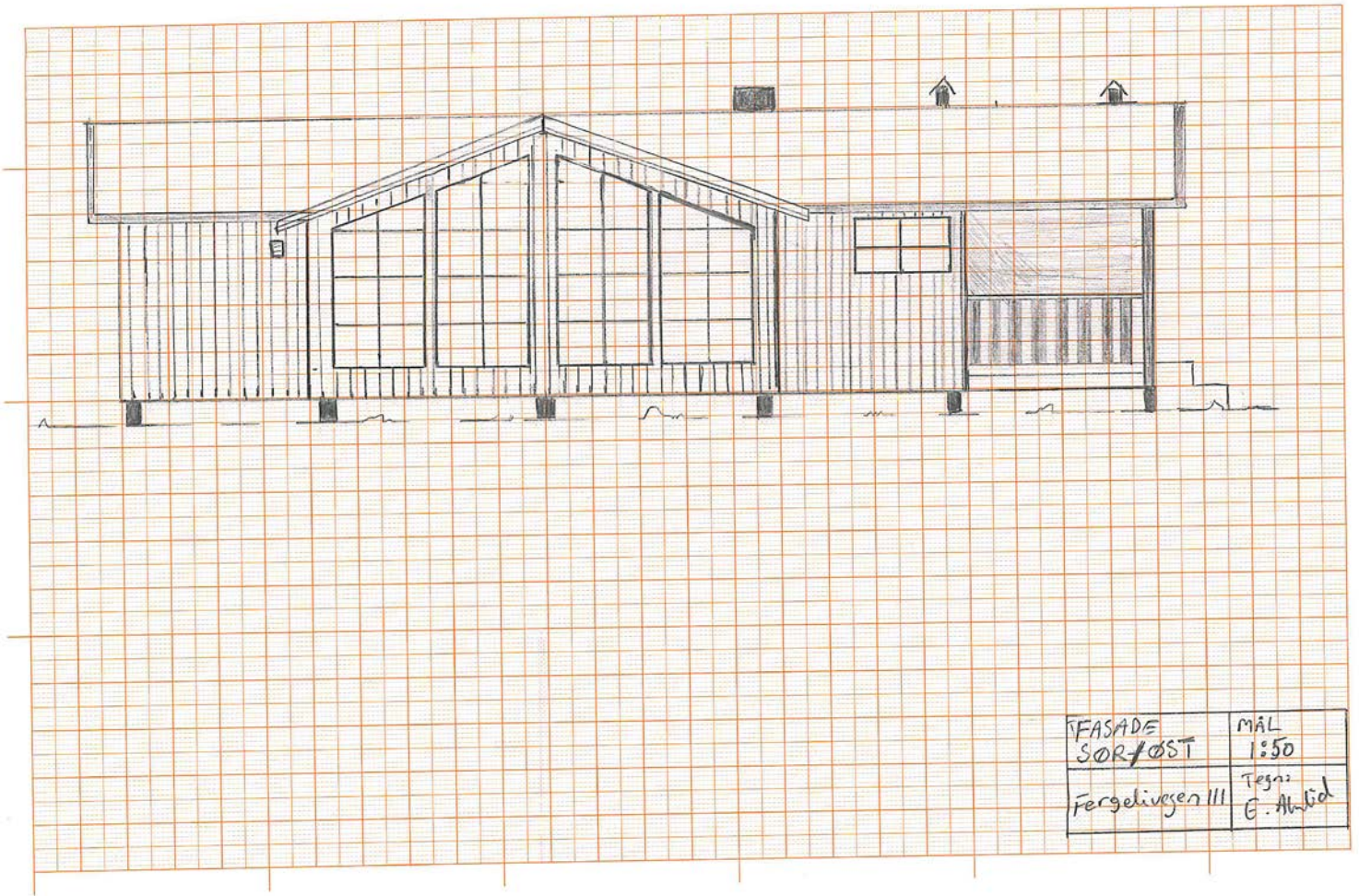
Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

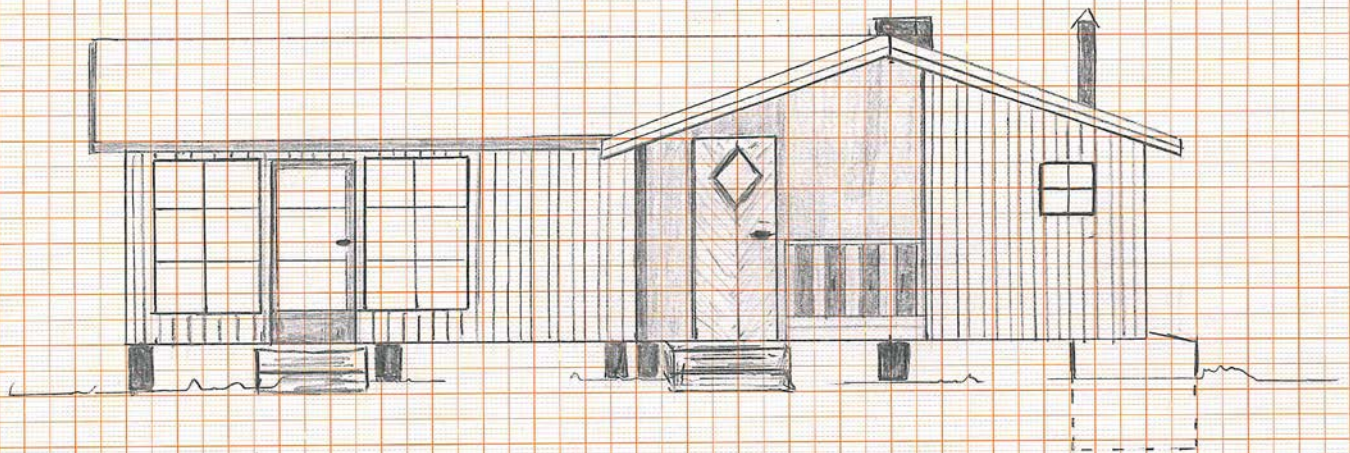




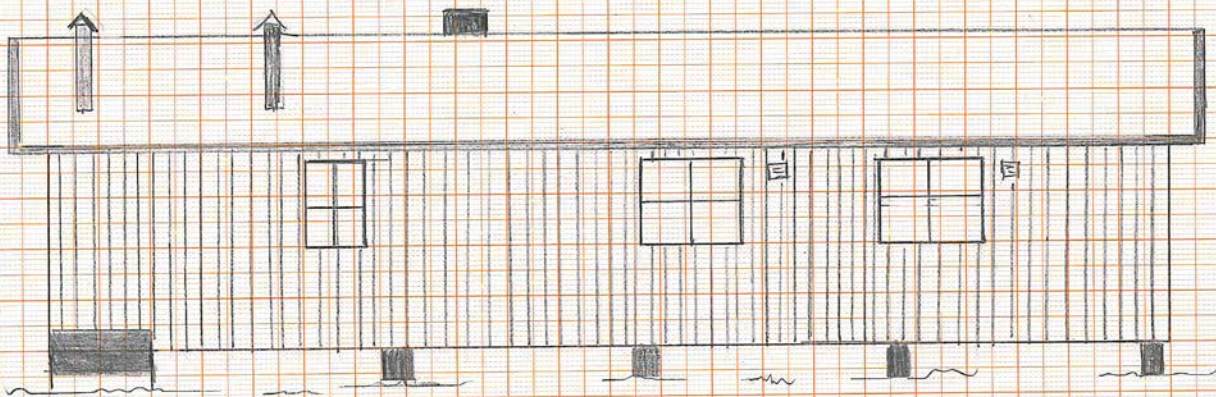
PLAN	MÅL
1. etg.	1:75
Fergelivegen	Tegn: E.M.L.B
117	DATO:



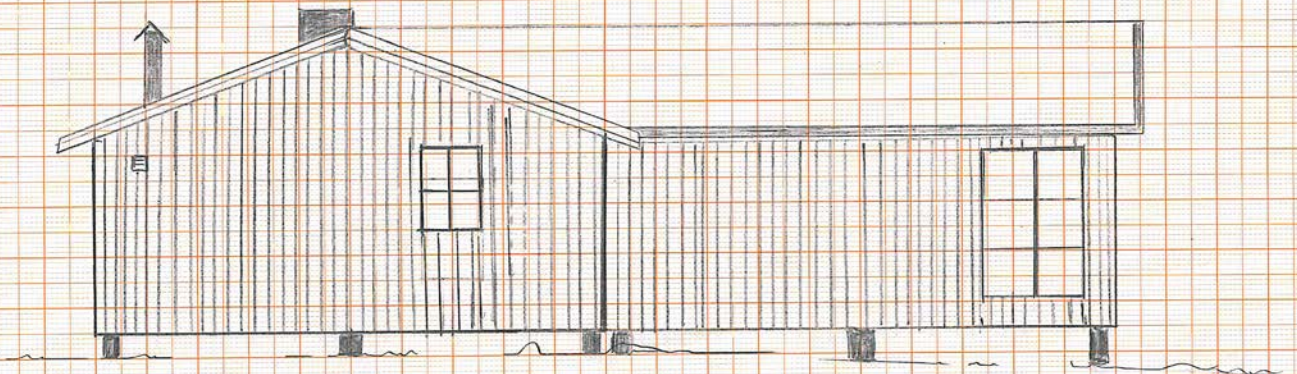
FASADE	MÅL
SØRØST	1:50
Fergelivsen III	Tegn: E. Alviid



FASADE	M 1 L 1:50
Fergelivesen 117	Tegn E. M. J.



FASADE	MÄL 1:50
Fergelivegen 177	Tegni E. Ahnd



FASADE	MÅL
SÖR/VÄST	1:50
Fergelivegen	Tegn
711	E.M. (signature)

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr. 143	Beregnet areal	1036.6
Etablert dato	30.03.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	725/292
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	725/292
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Opprett ny grunneiendom fra festegrund	15.10.2008			725/2 (-1036,6), 725/292 (1036,6), 1724-25/2/31 (Tidligere festegrund)
Kart- og delingsforretning	30.03.2009			1724-Mnrvanmangler, 725/287

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7113236.03	603529.33	0	Ja	1036.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALMLID ERLING F081281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Rishalla 1 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
ALMLID METTE F200883*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nedre Rishalla 1 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fergelivegen 111

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7730 BEITSTAD	Kirkesogn	09150801 Verran
Grunnkrets	812 Holden-Langvatnet	Tettsted	
Valgkrets	11 Malm		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186157710		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

2	186157710	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	07.11.2004
3	186157710	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	07.04.2021
4	300862106		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	07.04.2021
5	186157729		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 186157710: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fergelivegen 111	-	725/292	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

2: Bygningsendring 186157710-1: Tilbygg, Tatt i bruk 07.11.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.09.2004	08.09.2004
Igangsettingstillatelse	07.10.2004	08.09.2004
Tatt i bruk	07.11.2004	08.09.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fergelivegen 111	-	725/292	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

3: Bygningsendring 186157710-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 07.04.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.04.2021	07.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	725/292	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23,5	23,5	0	0	0

4: Bygning 300862106: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 07.04.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	07.04.2021	07.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	725/292	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14,4	14,4	0	0	0

5: Bygning 186157729: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.08.2005
Endre bygningsdata	09.10.2023	09.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	725/292	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0


 Innsender iht. folgebrev/
 innsender ikke oppgitt
 993609145
 org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Exbo Sørlandet AS		Plass for fast eiendomsrett  Doknr.: 2620717 Tinglyst: 19.06.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Store Elvegata 40		
Postnummer: 4514	Poststed: Mandal	
Fødselsnr./Org.nr. 986857044	Ref.nr. 9-19-0220	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Anne Grethe Hofstad	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5006	Steinkjer	725	292		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5006	Steinkjer	725	287		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 16/6-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Anne Grethe Hofstad
-----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ^a	
Eiendommen gnr. 725, bnr. 287 i Steinkjer kommune har rett til adkomst langs eksisterende sti over denne eiendom (Gnr. 725, bnr. 292 i Steinkjer kommune) ved ferdsel til sin hytte og naust.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ^a
★ Steinkjer 14/6-20	Anne Grethe Hofstad

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

16.6.2020

Norgeskart



----- Eksisterende sti



Steinkjer kommune

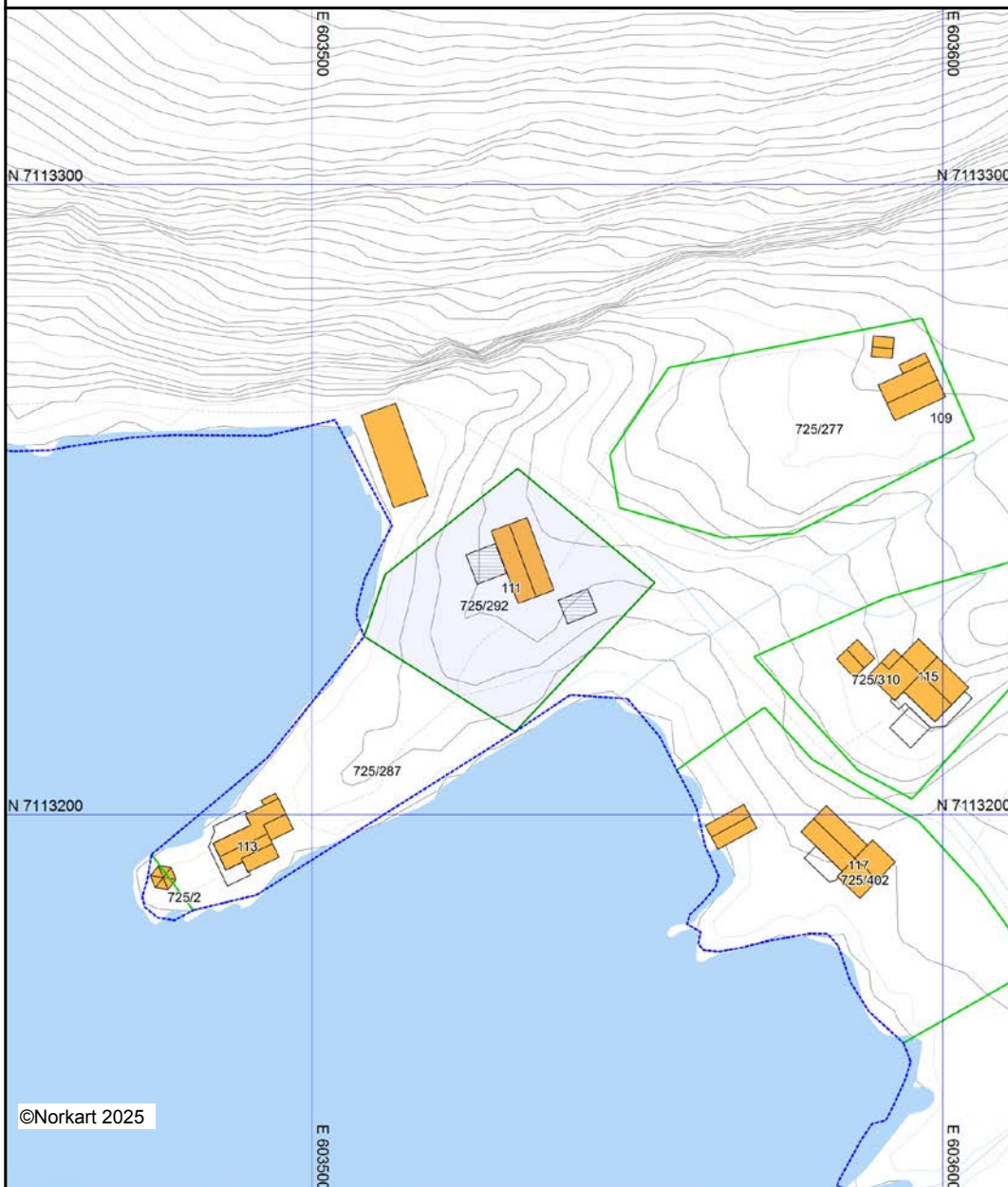
Grunnkart

Eiendom: 725/292
Adresse: Fergelivegen 111
Dato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Erling Almlid
Ragnhildvegen 1
7713 Steinkjer

Vår ref.:
2021/1892-17737/2021/ESPHOY1

Deres ref.:

Dato:
29.03.2021

Erling Almlid - Fergelivegen 111 - gnr/bnr 725/292 - Tillatelse til oppføring av tilbygg fritidsbolig og uthus

Bygningsmyndigheten har mottatt søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbolig og frittstående uthus på fritidseiendom registrert mottatt dato her 19.03.2021.

Vedtak

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune gir tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig og frittstående uthus på eiendommen Fergelivegen 111, gnr. 725, bnr. 292. Saksopplysninger som fremgår i søknaden, er lagt til grunn for tillatelsen.

For behandling etter plan og bygningsloven skal dere betale gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyret er beregnet til kr: 5800,-

Hjemmel for vedtaket

Plan- og bygningsloven § 20-4 (søknad uten ansvar). Gebyr pbl. § 33-1, jf. kommunens forskrift om gebyr for byggesaker m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Det må fremgå hva det klages over og klagen må begrunnes. Klagen sendes til kommunen.

Saksopplysninger:

Tiltak

Erling Almlid søker om oppføring av frittstående uthus og tilbygg til fritidsbolig. Uthuset dekker et bebygd areal på 20 m² med et beregnet bruksareal på 14 m². Tilbygget til fritidsboligen dekker et bebygd areal på 25 m² med et beregnet bruksareal på 23,5 m². Samlet bruksareal for fritidsboligen blir 73,5 m².

Tegningsliste

- Tegninger og situasjonsplan vedlagt søknaden legges til grunn for behandlingen

Plansituasjon

Gjeldende plan for området er arealdelen av kommuneplan for Verran med planformål LNF-område sone B tillatt spredt fritidsbebyggelse.

Nabovarling

Tiltaket er tilstrekkelig nabovarslet og det foreligger ingen innsigelser eller protester på omsøkt tiltak.

Bygningsmyndighetens vurderinger:

Fremlagt dokumentasjon er vurdert som tilstrekkelig til å behandle saken.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket er sjekket opp mot kartgrunnlag og databaser som omhandler arter, naturmiljø eller biologisk mangfold. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke eller komme i konflikt med naturmangfoldet.

Hensynet til naturmangfoldloven er vurdert å være ivaretatt.

Kulturminneloven

Etter søk i temakart finner vi ikke registrerte kulturminner innen en sone på 100 m fra tiltaket.

Gebyr

Størrelse gebyr er vurdert etter prinsipp om selvkost og gjennomsnittlig tidsbruk for denne type sak. Jf. kommunens gebyrregulativ for 2020: Pkt. 2 minimumsgebyr kr 5800,-.

Faktura blir ettersendt.

Andre opplysninger:

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift TEK17. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Det kan være kulturminner som ikke er avdekket i området. Påtreffer dere kulturminner av noe slag under arbeidene, må arbeidet stoppes og vernemyndigheten varsles (Trøndelag fylkeskommune).

Tillatelsen opphører hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år (jf. pbl. § 21-9).

Stikningsrapport eller annen innmålingsdata som viser eksakt plassering og høyde, skal innsendes til bygningsmyndigheten når bygget er plassert på tomta.

Utbygger er ansvarlig for at tomt, skjæring, fylling og terreng sikres.

Alle søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Du må sende inn søknad om ferdigattest til kommunen når tiltaket er ferdig og legge ved relevant dokumentasjon. Bygningsmyndigheten utsteder ferdigattest.

Til opplysning skal tiltaket ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Matrikkelføring/tildeling av offisiell adresse:

Opplysninger om det godkjente tiltaket fører vi inn i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Espen Høy
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 725

Bnr: 292

Adresse: Fergelivegen 111

VANNAVIGT - 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.	2 585,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 3 735,00		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Fergelvegen 111
7730 BEITSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg HøinTelefon: 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre