



# SURNADAL

Koselig laftet tømmerhytte. Fantastisk beliggenhet. Usjenert m/flott utsikt.

---

<b>Adresse:</b>	<b>Vindøla</b>
<b>Prisantydning:</b>	<b>Kr. 990,000.- + omk.</b>
<b>Eieform:</b>	<b>Selveier</b>

Areal P-rom:	Ca. 49 kvm.
Soverom:	2
Byggeår:	1990
Eiet tomt:	1,596 kvm.





Flott tømmerhytte beliggende i Vindøla. Hytten ligger vestvendt til med ca 10 min gange fra vei. Lett skrånede naturtomt i overkant av område med spredt hyttebebyggelse, usjenert beliggende. Storslått utsikt og gode solforhold. Flotte turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Adkomst via gruset

bomvei. Parkering på felles oppstillingsplass ved veien. Velholdt fjellhytte på ett plan. Oppført i laftet tømmer. Vinduer med 2-lags glass. Overbygget terrasse mot vest. En hytte som gir deg mulighet for å senke skuldrene og nyte naturen!





**Oppdragsnummer:**

4-0032/12

**Eier:**

Anita Sylte

## EIENDOMMEN

**Adresse:**

Vindøla, 6655 Vindøla

**Matrikkel:**

Gnr. 17, bnr. 110 i Surnadal kommune.

**Eieform:**

Selveier

**Boligtype:**

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

**Energimerking:**

Energiklasse F.

**Adkomst:**

I fra Surnadal/Skei følger du veien skiltet mot Rindal. Etter ca 15 minutter tar du av mot Vindøla. Avgiftsbelagt bomvei. Følg veien til du kommer til en felles parkeringsplass. I fra parkeringsplass er det ca 15 minutter til fots. Se kart for detaljert informasjon eller kontakt megler.

**Beliggenhet:**

Fantastisk beliggenhet i Vindøla i Surnadal kommune. I fra parkeringsplass er det ca et kvarter gange opp til hytten som ligger vestvendt til i dalsiden. I fra hytten er det storslått utsikt og gode solforhold. Hytten ligger i spredt hyttebebyggelse, usjenert og fint til i overkant av hytteområdet.

**Tomt:**

Ca 1,596 kvm.  
Naturtomt med uthus/utedo.

**Bygningsinformasjon:**

Veggkonstruksjon består av laftet furu tømmer (gjelder i hovedsak også innvendige). Yttervegg i vindfang/bod av bindingsverk med utvendig villmarkspanel. Vinduer fra byggeår med trekarm og koblede glass. Ytterdør av treverk og furu heltre innerdører med behandlet overflate. Tradisjonell åstak. Sperrekonstruksjon av treverk opplagret på åpne åser av rundstokk. Tetteskjikt og taktro. Antatt isolert med Rockwool. Utstrekt tak over terrasse opplagret på søyler av rundstokk. For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til vedlagte boligsalgsrapport.

**Byggeår:**

Ca 1990

**Arealer:**

Bruksareal ca 52 kvm.

Primærrom ca 49 kvm.

Sum bruksareal pr. etasje:

Hytte: 52 kvm.

Uthus: 7 kvm.

Følgende rom inngår som primær-rom:  
Vindfang, bod, gang, stue/kjøkken,  
vaske/omkleddingsrom, soverom, soverom 2.

Det gjøres oppmerksom på at arealmåling er utført iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bolig 2012.

**Regulering:**

Eiendommen er regulert til fritid.

**Innhold/Standard:****INNHold:**

Hytte: Vindfang, bod, gang, stue/kjøkken,  
vaske/omkleddingsrom, soverom, soverom 2

Uthus: Utedo og vedbod/lagerplass.

**STANDARD:**

På gulv er det furugulv. Innvendige vegger av tømmer/panel. Panelt himling melleom åpne åser av rundstokk. Hvitevarer medfølger ikke med mindre annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, musikkanlegg og komplett parabolantenn.

**Oppvarming:**

Oppvarming basert på vedfyr.

**Parkeringsforhold**

På felles biloppstillingsplass ved veien.

**Kommunal tilknytning:**

Ingen kommunal tilknytning, da eiendommen hverken har vei, vann eller kloakk. Eiendomsskatt på kr 36,-, men beløp under 50,- blir ikke fakturert.

**Adgang til utleie:**

Eiendommen kan leies ut til fritidsformål.

# ØKONOMI

## Prisvurdering:

Kr 990,000.-

## Kommunale avgifter:

Kr 36.- i 2012.

Beløp under 50,- faktureres ikke.

Hamos fakturerer for renovasjon.

## Ligningsverdi:

Kr 219,615.- pr. 2010.

## Omkostninger:

Prisantydning kr 990,000.-.

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten.

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1,548.-

3) Tinglysingsgebyr pr. pantobl. kr. 1,935.-

4) Attestasjonsgebyr kr. 172.-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr 1,018,405.-

## Betalingsbetingelser:

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Dersom ikke annet er avtalt, er det en forutsetning for denne handel at kjøper innbetaler 10% av kjøpesummen, dog minimum kr. 75 000,-, senest ved kontrakts underskrift. Renter av dette beløp godskrives selger fra han får råderett. Renter av omkostningene (dokumentavgiften samt tinglysingsgebyr) tilfaller kjøper. Resterende kjøpesum samt omkostninger innbetales senest pr overtagelsesdato.

Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at evt bankforbindelse er informert om dette.

## Servitutter/Rettigheter:

Ingen servitutter registrert pr. 15.02.2012.

For mer informasjon om erklæringer/ tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 01.11.90.

### Boligselgerforsikring:

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring:

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en retts hjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen må tegnes senest på kontraktsdato. Du tegner forsikringen via meglerforetaket, og HELP Forsikring sender forsikringsbevis. Dette er en forsikring megler anbefaler.

Pris på forsikringen er:

Borettslagsbolig	Kr. 3.500,-
Aksje- og selveierleilighet	Kr. 5.500,-
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig, tomt	Kr. 7.900,-

## Mangler:

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte takst og eiers egenoppgave som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

## Diverse:

- Meglerforetaket har rett til å avvise bud gitt på SMS og e-post. Første bud skal være skriftlig.

- Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf forskrift til lov om eiendomsmedling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

- Alle eiendomsmedlerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at man har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Megler har også plikt til å foreta kundekontroll av oppdragsgiver og interessenter, jfr. lovens krav til legitimasjon, før transaksjonen kan gjennomføres. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres må megler avstå fra å gjennomføre oppgjøret.

## Overtakelse:

Etter avtale.

Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

## Salgsoppgave godkjent dato:

25.02.2012

## Ansvarlig meglerforetak:

NOTAR - Nordmøre Eiendomsmedling AS

6510 KRISTIANSUND N

983 266 584

**Kontakt:**

Ida Wang Soleim  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mobil: 951 00 613  
Epost: ida@notar.no

**Ansvarlig Megler:**

Jan Olaf Rindahl  
Partner/Megler MNEF  
Mobil: 928 06 481  
Epost: jan.olaf@notar.no

**Vedlegg:**

- Selgers egenoppgave, datert 30.01.2012.
- Boligsalg rapport utført av takstmann Idar Farstad, datert 10.02.2012.
- Situasjonsskart fra Surnadal kommune.

**Bakgrunn for opplysninger i Salgsoppgaven:**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

**Meglerforetakets vederlag fra oppdragsgiver:**

Prosentprovisjon med 3.13% av kjøpesum (inkl. mva).  
Markedsføringspakke kr. 23,500,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 7,875,- (inkl. mva).  
Oppgjørsgebyr kr. 3,500,- inkl. mva  
Pris per visning kr. 625,- (inkl. mva).  
Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.  
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.  
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

**SENTRALE LOVER**

Handelen reguleres av Avhendingsloven. Eiendommen selges som den er, jmf. avhendingslovens § 3-9. Selgers risiko for eventuelle skjulte feil og svakheter ved eiendommen reduseres med dette i forhold til avhendingsloven. Eiendommen har uansett en mangel, jmf. avhendingsloven § 3-9, dersom selger forsømmer sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Det samme gjelder dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

**FORSKUDD**

10 % av kjøpesummen forutsettes innbetalt som forskudd ved underskrift av kjøpekontrakt. Kjøper er

inneforstått med at selger har råderetten til forskuddsbeløpet (som er en kredittytelse fra kjøper til selger), men først på det tidspunktet hvor sikringsobligasjon har oppnådd rettsvern. (Kjøpers kredittytelse må til enhver tid være sikret). Renter av beløpet tilfaller selger på det tidspunkt han oppnår råderett.

Forskuddsbeløpet må være fri kapital.

Forskuddsbetaling til selger er ikke normalordningen, som er ytelse mot ytelse, og kan medføre risiko for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr m/Boligsalgsrapport	<input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje
<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr u/Boligsalgsrapport	<input checked="" type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter	<input type="checkbox"/> Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):	

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), og frittliggende boligeiendom med snr. Dersom BSR ikke foreligger der dette er et krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter Avhendingsloven.

VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./ Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	
17	110	—	—	
Adresse			Postnr.	
VINDØLDALEN			0650	
Sted			Kommune	
SURNADAL			SURNADAL	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til Boligsalgsrapport på enebolig/hytte.
1988	2004			
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
TERRA				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning?		<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Polise-/avtalnr.				
2820556 / 16				
Ved dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/> Ved salg for dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge.				
Avdødes navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
SYLTE	ANITA
Tlf. privat	Mobil
	408 46 780
Ny adresse	E-post
FOLKE BERNADOTTES VEI 10 A	anita.sylte@oslo.kommune.no
	Postnr. Sted
	0802 OSLO

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf. privat	Mobil
Ny adresse	E-post
	Postnr. Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgitt:

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, herunder oppussing, siste 10 år?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Er arbeidet gjort av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem \_\_\_\_\_

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks.dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer INGEN PROBLEMER M/PEISEN, MEN SYNLIG SPREKK I PUSSEN UTVENDIG SOM VAR DER V/KJØP I 2004.

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg.?  
 JA  NEI  HAR IKKE Kommentarer \_\_\_\_\_

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksamling? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 JA  NEI Kommentarer IKKE INNLAGT VANN.

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen. f.eks rotter, mus, maur og lignende?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer \_\_\_\_\_

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer \_\_\_\_\_

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem \_\_\_\_\_

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeid/ kontroll ved et-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon?  
 JA  NEI Kommentarer IKKE AKTUELT

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem \_\_\_\_\_

10. Kjenner du til om det er/har vært feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?  
 JA  NEI Kommentarer IKKE INNLAGT VANN.

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:  
 Ufaglært  Faglært Hvis faglært, hvem \_\_\_\_\_

11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker, snekker el?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer \_\_\_\_\_

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, teilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer \_\_\_\_\_

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

17. Er det utarbeidet energimerking på boligen? Det gjøres oppmerksom på at bygningens beregnede energibehov styres i sterk grad av brukerne.  
 JA  NEI Kommentarer \_\_\_\_\_

18. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?  
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer \_\_\_\_\_

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

Spørsmål 19 og 20 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA  NEI  VET IKKE Kommentarer

\_\_\_\_\_

20. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økta fellesutgifter?

JA  NEI  VET IKKE Kommentarer

\_\_\_\_\_

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper).

\_\_\_\_\_

**ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)**

Meglers oppdragsnummer

4-0032/12

Firma

Notar

Avdeling

Kristiansund

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Ida Wang Soleim / Jan-Olaf Rindahl

**TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING**

**TIL KJØPER:**

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig jf. Avhendingslovens § 3-10

**TIL SELGER:**

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter Avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6-seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egen-erklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

**SETT KRYSS**

- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, eller for øvrig er i strid med vilkårenes pkt.5
- Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt.6.
- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1.januar 2012 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring" Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato 30/1-2012

Sted Oslo

Selger (1) underskrift Anita Seytse

Selger (2) underskrift

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2012



# OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med*  
*- arealmåling*  
*- verdi- og lånetakst*



## **Fritidseiendom Vinddøldalen**

**6655 VINDØLA**

Gnr. 17 Bnr. 110

SURNADAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Idar Farstad**

AUTORISERT FORETAK  
**FARSTAD TAKSERING AS**  
Hatlebakken 40, 6440 Elnesvågen  
Mob: 91163965 E-post: id-fa@online.no  
Org.nr: 941857248

Oppdrag  
20032

Bef.dato  
10.02.2012



Gnr. 17 Bnr. 110  
Fritidseiendom - Vindøldalen, 6655  
VINDØLA  
SURNADAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**FARSTAD TAKSERING AS**  
Hatlebakken 40, 6440 Elnesvågen  
Mob: 91163965 E-post: id-fa@online.no  
Org.nr: 941857248



## Om rapporten

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst  
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:  
10.02.2012

Side:  
2 av 11

*Ettertrykk forbudt*



kontrollert.

- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

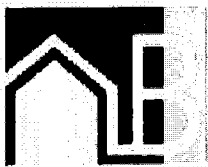
#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### EGNE FORUTSETNINGER

Arealmålingene er foretatt uten hensyn til Teknisk Forskrift. Undertegnede har ikke vurdert/tatt stilling til om de respektive rom/arealer er byggeanmeldt og godkjent. Det er ikke foretatt undersøkelser ut over visuell besiktigelse, samt fuktmålinger i utsatte områder/ våtrom. Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sin samtykke. Om befaring er gjennomført på vinterhalvåret med snøforhold, er utvendig kontroll meget begrenset.



Gnr. 17 Bnr. 110  
Fritidseiendom - Vinddøldalen, 6655  
VINDØLA  
SURNADAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**FARSTAD TAKSERING AS**  
Hatlebakken 40, 6440 Elnesvågen  
Mob: 91163965 E-post: id-fa@online.no  
Org.nr: 941857248



## Rapportsammendrag

### Sammenfattet annen beskrivelse

Fritidseiendom med naturskjønn beliggenhet i Vinddøldalen i Surnadal Kommune. Ca 25 min kjøretur til Surnadal sentrum med bla. butikk. Hytten ligger vestvendt til med ca 10 min gange fra vei.

Lett skrånede naturtomt i område med spredt hyttebebyggelse. Storslått utsikt og gode solforhold. Flotte turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Adkomst via gruset bomvei. Parkering på felles oppstillingsplass ved veien.

Velholdt fjellhytte på ett plan. Oppført i laftet tømmer med trebjelkelag, runde takåser/sperrekonstruksjon med torvtak. Vinduer med 2-lags glass. Overbygget terrasse mot vest. Hytten inneholder: vindfang, bod, gang, stue/kjøkken, vaske/omklingsrom og 2 soverom.

Frittstående uthus med utedo/vedbod, oppført i trekonstruksjoner.

Hytten har en generell god standard, planløsning og fremstår som velholdt.

### Konklusjon tilstand

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i guly, vegg og takflater som ikke er av vesentlig art.

Hytten har referansenivå iht. de lover og forskrifter/regelverk som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Rapporten omhandler en fjellhytte med normal god "hyttestandard" som er oppført av normalt solide materialer på bakgrunn av byggeåret og det opplyses om jevnlig vedlikehold. Det registreres lite vesentlige feil og mangler utover generelle og normale alderbetingende svekkelser. Det er registrert ett forhold som man bør være spesielt oppmerksom på, nemlig at fundamentering av peis er mangelfull.

For øvrige detaljer vises til hver enkelt bygningsdel senere i rapporten.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>990 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>880 000</b>

12.02.2012

*Idar Farstad*

Idar Farstad

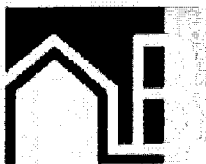
MNTF Takstmann/Byggmester

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst  
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:  
10.02.2012

Side:  
4 av 11

Ettertrykk forbudt



Gnr. 17 Bnr. 110  
Fritidseiendom - Vinddøldalen, 6655  
VINDØLA  
SURNADAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**FARSTAD TAKSERING AS**  
Hatlebakken 40, 6440 Elnesvågen  
Mob: 91163965 E-post: id-fa@online.no  
Org.nr: 941857248



## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Anita Sylte

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 10.02.2012

- Anita Sylte
- Ida Wang Solem Eiendomsmeglerfullmektig
- Idar Farstad Takstmann Tlf.: 91163965

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR  
Eiers egenerklæring Ikke fremlagt ved befaring.  
Andre dok./kilder: Eier Muntlige opplysninger gitt av eier.

### Kommentar til egenerklæring

Takstmannens  
kommentar til  
egenerklæringen:

### Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 17 Bnr. 110  
Hjemmelshaver: Anita Sylte  
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 596 m<sup>2</sup> Tomteareal er ikke kontrollert mot målebrev/kommunale dokumenter.  
Vann: Ikke innlagt vann  
Avløp: Spillvann til grunn

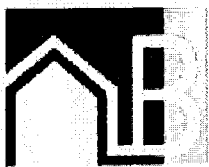
## Bygninger på eiendommen

### Hytte

Byggeår: 1990. EDR

### Uthus

Byggeår: 1990. EDR



## Arealer

### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

## Hytte - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	56	52	49	3	Vindfang, bod, gang, stue/kjøkken, vaske/omklingsrom, soverom, soverom 2 Areal iflg. oppmåling innvendig.
<b>Sum bygning</b>	<b>56</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>3</b>	

## Hytte - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, vaske/omklingsrom, soverom, soverom 2	Bod

## Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	9	7		7	Utedo og vedbod/lagerplass Areal iflg. oppmåling innvendig.
<b>Sum bygning</b>	<b>9</b>	<b>7</b>		<b>7</b>	



## Beskrivelser - Hytte

### Bygning generelt

#### Bygning, generelt

Beskrivelse: Stue/kjøkken i åpen løsning med god takhøyde, skråhimling. Bod har tilstrekkelig areal til eventuelt montering av biotoalett.

#### Overflater, generelt

Beskrivelse: På gulv er det furugulv. Innvendige vegger av tømmer/panel. Panelt himling melleom åpne åser av rundstokk.

### Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Direkte fundamentering

Beskrivelse: Åpen punktfundamentering med pilarer av Lecablokk/betong på stedlige masser/terreng.

Vurderinger: Normal utførelse. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

### Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

#### Drenering

Beskrivelse: Naturlig drenering rundt bygningen.

Vurderinger: Terrengtet har tilfredsstillende fall fra bygningskroppen.

TG: 1

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Yttervegger

Beskrivelse: Veggkonstruksjon består av laftet furu tømmer (gjelder i hovedsak også innvendige). Yttervegg i vindfang/bod av bindingsverk med utvendig villmarkspanel.

Vurderinger: Det er ikke kjente skader på bærende konstruksjoner. Det ble foretatt en visuell kontroll kombinert med stikktakninger fra bakkenivå og ingen råteskader registreres på befaringsdagen. Utvendige fasader vurderes til kun å ha behov for normalt vedlikehold. Opplyst sist overflatebehandlet i 2008/2009.

TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.



## Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vinduer

- Beskrivelse: Vinduer fra byggeår med trekarmen og koblede glass.
- Vurderinger: Etter enkel funksjonstest ble det ikke registrert vesentlig avvik og vinduer TG: 1 vurderes å være av normal god beskaffenhet.
- Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Innvendige dører

- Beskrivelse: Ytterdør av treverk og furu heltre innerdører med behandlet overflate.
- Vurderinger: Normal slitasjegrad og fungerte etter enkel funksjonstest. TG: 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Takkonstruksjoner

- Beskrivelse: Tradisjonell åstak. Sperrekonstruksjon av treverk opplagret på åpne åser av rundstokk. Tetteskjikt og taktro. Antatt isolert med Rockwool. Utstrekkt tak over terrasse opplagret på søyler av rundstokk.
- Vurderinger: Takkonstruksjonen er oppbygd som en lukket konstruksjon uten mulighet TG: 1 for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsetter at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting, materialvalg av undertak, bruk av dampspærre og utførelse. Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot synlige deler og det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringdagen.

## Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekking og membraner

- Beskrivelse: Torvtak med tettesjikt av "vorteplast", ikke kontrollerbar, ingen tegn til utettheter.
- Vurderinger: Det bemerkes noe værslitasje på torvstokk, samt rustmerker på torvkroker TG: 1 ved raft. Taket var snødekt ved befaring og kunne ikke kontrolleres. Vindskier vurderes å være i tilfredsstillende stand.
- Levetider: Normal tid før omlegging av torvtak er 30 - 50 år.

## Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

### Balkonger, terrasser ol.

- Beskrivelse: Overbygget terrasse mot vest i tilknytning til hytten. Trebjelkelag og spalvedekke av treverk.



Vurderinger: Bra tilstand, men noe synlig værslitasje i overflater.

TG: 1

### Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Elementpipe fra byggeår i pusset utførelse med halvdekkende beslag over tak. Det er montert peisinnstans på stue med hvit omramming, samt en vedovn med kokeplate.

Vurderinger: Det registreres sprekker i peisomramming og dels brannmur som tyder på setninger. Det bemerkes mangelfull fundamentering av peis. Utbedringer påregnes, eventuelt fjerne peis og montere ny peisovn.

TG: 2

Merknad: Det anbefales kontroll av monterte ildsted/fundamentering.

### Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjelheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Frittbærende dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag i stubbgulvkonstruksjon, antatt isolert med mineralull og trekledning på underside.

Vurderinger: Det ble ikke foretatt nivellering av etasjeskille for å finne eventuelle retnings- eller overflateavvik. Ved visuell observasjon ble det ikke registrert avvik av praktisk betydning. Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

TG: 1

### Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### 1. etasje - Vaske/omkleddningsrom

##### Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Rommet har tregulv og panel/tømmer på vegger. Innredningen består av enkel benk.

Vurderinger: Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke har våtromstandard.

### Kjøkken

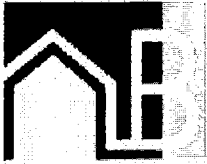
Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra byggeår med furu fronter. Benkeplate med nedfelt stålbeslag og enkelt avløp til grunn. Kokemulighet med gassbluss, propanbeholder i eget skap utvendig på hyttevegg.

Vurderinger: Kjøkkeninnredning er funksjonell.

TG: 1



Gnr. 17 Bnr. 110  
Fritidseiendom - Vinddøldalen, 6655  
VINDØLA  
SURNADAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**FARSTAD TAKSERING AS**  
Hatlebakken 40, 6440 Einesvågen  
Mob: 91163965 E-post: id-fa@online.no  
Org.nr: 941857248



## VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Det er ikke innlagt vann til hytten.

### Varme, generelt

Beskrivelse: Oppvarming basert på vedfyring.

### Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Bygningen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og veggventiler.

Vurderinger: Luftbehandling fungerer som tiltenkt.

TG: 1

## Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

### Lavspent forsyning, generelt

Beskrivelse: Solcelleanlegg med regulator, batteribank og enkel 12 V belysning innvendig i hytten.

Påkostninger: Batteri utskiftet i 2004.

Vurderinger: Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av teknisk utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette. Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyr og det miljøet det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftstans. Dette gjelder også utstyr som er i denne boligen. Teknisk utstyr som er noe år er alltid forbundet med risiko, og forventninger i forhold til levetid må derfor sees i sammenheng med ovennevnte betraktning. Garantitid viser f. eks. hva som kan forventes.

## Beskrivelser - Uthus

### Bygning generelt

#### Bygning generelt

Beskrivelse: Frittstående uthus på 1 plan, oppført med trebjelkelag/furugulv, fundamentert på søyler av leca/betong. Vegger av bindingsverk (åpen trekonstruksjon), utvendig kledd med villmarkspanel. Sperrekonstruksjon av treverk opplagret på åpne åser av rundstokk. Taktro, tetteskjikt og torvtak. Innsatt dør og vindu. Avdelt rom til utedo.

Vurderinger: Ingen vesentlige feil eller mangler påvist. Vurderes å fungere som tiltenkt. TG: 1  
Det registreres en del fuktgjennomslag og missfarget overflate på innvendig bordkledning.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst  
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:  
10.02.2012

Side:  
10 av 11

Ettertrykk forbudt



Gnr. 17 Bnr. 110  
Fritidseiendom - Vinddøldalen, 6655  
VINDØLA  
SURNADAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**FARSTAD TAKSERING AS**  
Hatlebakken 40, 6440 Elnesvågen  
Mob: 91163965 E-post: id-fa@online.no  
Org.nr: 941857248



## Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

### Årlige kostnader

Kostnader: Ikke vurdert

### Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Hytte	980 000
Uthus	70 000
<b>Sum normale byggekostnader:</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Fradrag (alder, utidmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):</b>	<b>110 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger:</b>	<b>940 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

**Normal tomteverdi:** 300 000

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** 1 240 000

### Markeds- og låneverdi

**Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:** 990 000

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:** 880 000

(Kommune)

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Surnadal

Melder
Andor Wikström, Ørnskoldsvik

Byggherre
Andor Wikström, Ørnskoldsvik

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggjetrad	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Vindroladalen	17	23		

<b>Dykkar søknad</b>	Date		
	19.10.88		
<b>Kva slag arbeid</b>	Nybygg		
<b>Kva slag bygg</b>	Hytte og uthus		
<b>Behandling/vedtak</b>		Vedtaks dato	Saknr.
	Surnadal bygningsråd	23.11.88	B 299/88
<b>Merknader</b>	<p>Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna foremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. § 93</p> <p>Evt. merknader:</p> <p>Vi minner om at i henhold til brannforskriftene skal hytter og fritidshus ha røykvarer og egnet brannsløkkingsutstyr.</p>		

### UNDERSKRIFT

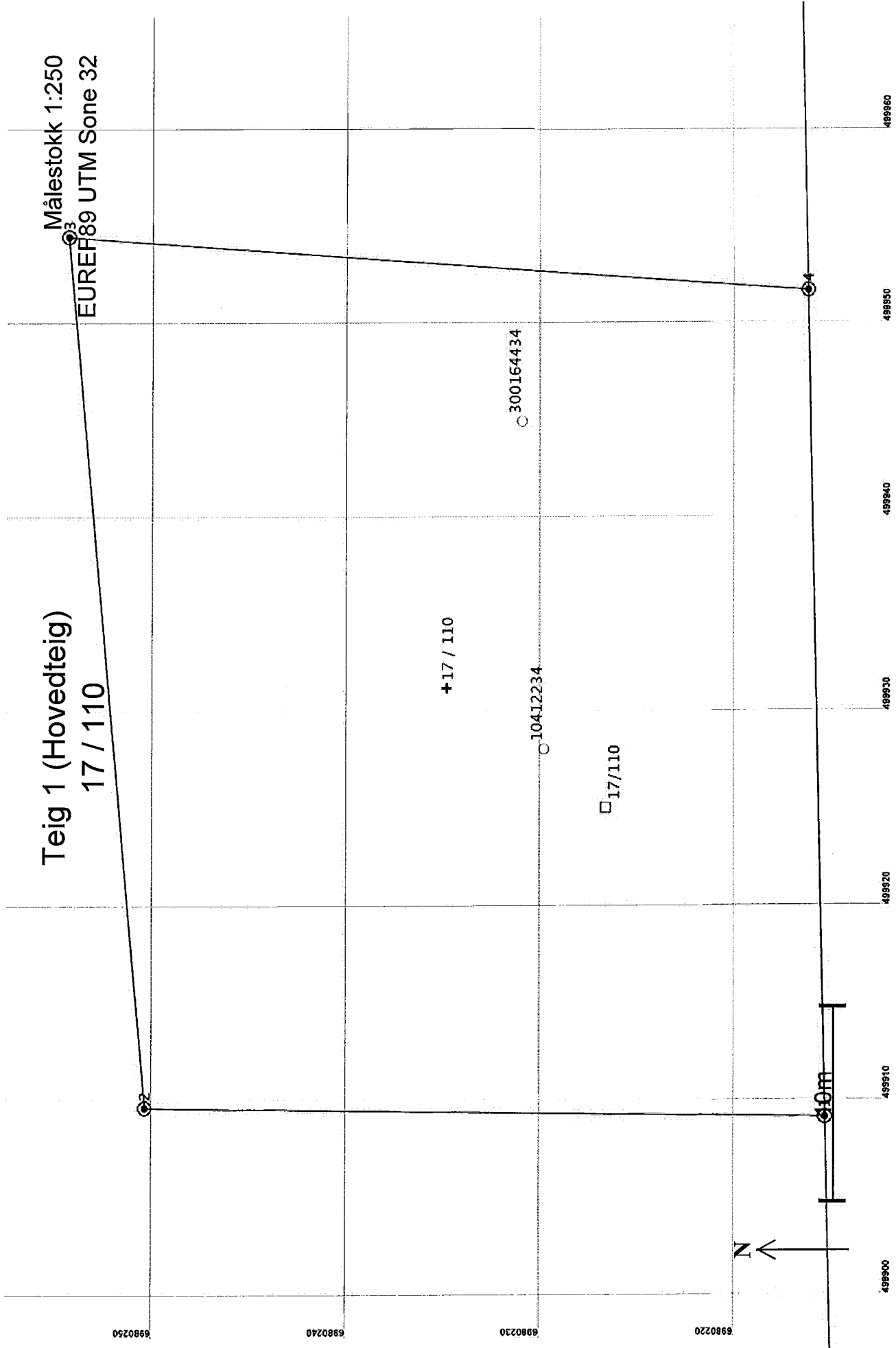
Stad	Date	Sign. / Stempel
Surnadal,	01.11.88	SURNADAL BYGNINGSRÅD <i>[Signature]</i>

<b>KOPI SENDT</b>	<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Namn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
	<input checked="" type="checkbox"/>	Surnadal bygningsråd	Adresse
		Namn	Adresse

K. blakkett: 5139 N Forlig Sem & Steneren A/S, Oslo, C 87

# Teig 1 (Hovedteig) 17 / 110

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32





## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** 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 én eiendom.)
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

notar

Faxes til NOTAR - Nordmøre Eiendomsmegling AS, faxnr: 71 30 47 51

Bindende kjøpetilbud Fast Eiendom: Vindøla, Gnr. 17, bnr. 110 i SURNADAL kommune.

Undertegnede inngir følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. \_\_\_\_\_ + omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: \_\_\_\_\_

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

Lån (bank, kontaktperson, telefon.): \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Salg av eiendom (adresse): \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf.): \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Ev. annen finansiering (oppgi hvilken): \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Sum: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Tidspunkt for overtagelse: \_\_\_\_\_ Akseptfristdato og kl.slett: \_\_\_\_\_

Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

Eventuelle forbehold/andre betingelser:

**Et avgitt bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Det gjøres oppmerksom på at 10% av kjøpesummen, dog min. kr. 75 000, forfaller til betaling senest ved kontraktens underskrift. Renter på dette beløpet godskrives selger. Resterende kjøpesum samt omkostninger innbetales senest pr. overtagelsesdato.**

## Offentliggjøring av bud:

Iht lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen.

## Inntekter for kreditformidling:

Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Eiendomsfinans / andre finansinstitusjoner foretaket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling.

\_\_\_\_\_  
Sted/Dato

\_\_\_\_\_  
Navn budgiver (Fullt navn)

\_\_\_\_\_  
Tlf (mobil)

\_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (6 siffer)

\_\_\_\_\_  
Sign

\_\_\_\_\_  
Tlf (arbeid)

\_\_\_\_\_  
Navn budgiver (Fullt navn)

\_\_\_\_\_  
Tlf (privat)

\_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (6 siffer)

\_\_\_\_\_  
Sign

\_\_\_\_\_  
E-post

\_\_\_\_\_  
Adresse

\_\_\_\_\_  
Postnr/poststed

Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig tid for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse.

## Kun for Notar:

Budet er forelagt selger v/ \_\_\_\_\_ den: \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Finansiering sjekket den: \_\_\_\_\_ Kommentar: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_





Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer prosjektets detaljerte leveranseomfang. Ved avvik mellom illustrerte møbleringsplaner i prospektet og vedlagte planer i tilleggsskrivet er det planer i tilleggsskrivet som gjelder.



Ida Wang Soleim Mobil: 951 00 613  
E-post: [ida@notar.no](mailto:ida@notar.no) Fax: 71 30 47 51