

aktiv.



Strandvegen 18, 7760 SNÅSA

**Snåsa/Viosen - Sjarmerende
enebolig beliggende i
"Gamlebyen". Et steinkast fra
vannkanten. Sjelden sjanse!**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Årlig festeavgift: Kr 1 030,-
Selger: Elin Elisabeth Eggen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 241.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 79
Oppdragsnr.: 1708240288

Snåsa/Viosen Sjarmerende enebolig beliggende i "Gamlebyen"

Søker du en unik bolig med sjel og historie? Dette sjarmerende gamle trehuset i Snåsa byr på autentisk trønderisk atmosfære.

Flott beliggenhet nede i Viosen, helt i enden av Snåsavatnet. Viosen er omtalt som "gamlebyen" i Snåsa, den ble til da Snåsavatnet var hovedferdselsåre på 1800 tallet.

På sommeren er det et flott samlingssted med umiddelbar nærhet til Snåsavatnet og tilgang til småbåthavn, badestrand m.m. Kort veg til barnehage og barne og ungdomsskole. Like ovenfor ligger idrettsanlegget med fotballbane, friidrettsbane m.m. Gangavstand til sentrum og skystasjon.

I senere tid er det blant annet byttet yttertak/undertak, bygget lysthus, byttet en del bordkledning samt andre forefallende tiltak.

Dette huset er mer enn en eiendom, dette er en mulighet til å eie en del av Snåsa's historie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Kommunale avgifter	73
Kommunal tilknytning	74
Renovasjonsgebyr	75
Feierapporrt	76
El-rapport Tensio	77
Ferdigattest info	78
Info fra kommunen ang SEFRAK	79
Matrikkelrapport	80
Eiendomskart	84
Reguleringsbestemmelser	87
Tinglyste dokumenter	97
Nabolagsprofil	107
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² 1. Etasje: Vindfang, Gang, Gang 2, Bad, Kjøkken og Stue

2. etasje

BRA-i: 21 m² 2. Etasje: Trapperom, Soverom, Gang, Soverom 2 og Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² 1. Etasje: Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 128 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar: Alle rom unntatt soverom har takhøyde i 2. etasje har takhøyde under 1,9 m og er ikke målbart.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

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

Kommentar: Deler av 2. etasje og kjeller er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Ikke godkjent rømningsveg fra 2. etasje.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

241.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt. På baksiden er det fine grøntområder hvor det også er satt opp et sjarmerende lysthus - her kan man trekke seg tilbake og nyte sene sommerkvelder. På fremsiden grenser eiendommen mot Strandvegen.

Grunneier/bortfester: Leif Musum

Årlig festeavgift: 1030,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2030

Festekontrakten utløper: 2060

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2060. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 1 030

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten: 2060

Regulering av festeavgift

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

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2030

Festekontrakt datert

14.01.1980.

Beliggenhet

Flott beliggenhet nede i Viosen, helt i enden av Snåsavatnet. Viosen er omtalt som "gamlebyen" i Snåsa, den ble til da Snåsavatnet var hovedferdselsåre på 1800 tallet. På sommeren er det et flott samlingssted med umiddelbar nærhet til Snåsavatnet og tilgang til småbåthavn, badestrand m.m. Kort veg til barnehage og barne og ungdomsskole. Like ovenfor ligger idrettsanlegget med fotballbane, friidrettsbane m.m. Gangavstand til sentrum og skystasjon.

Adkomst

Om man kommer fra E-6 tar man 1 veg til høyre inn i Strandvegen etter man har passert småbåthavna. Boligen får man på venstre side etter ca. 200 meter, rett på den andre siden av Garveriet.

Bebyggelsen

Viosen består i dag av bolighus, mange i gammel stil. I tillegg har man forsamlingshuset "Vonheim" samt enkelte næringslivsaktører.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Suaja Maanagierte

Snåsa barnehage Avd Vinjebakken

Skoler:

Åarjel-Saemiej Skuvle (1-7 kl.)

Snåsa skole (1-10 kl.)

Grong videregående skole

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Viosen, Linje 612

Tog: Snåsa stasjon, Linje F7

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Stian Stavrum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på tre etasjer pluss kjeller. Boligen har gråsteinsmur og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med skifer. Oppvarming med strøm, vedfyring og varmpumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen er ikke isolert da det er brukt som fritidsbolig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget er gammelt og derfor finnes det skjeve gulv

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hele taket er fornyet av en tak-tekker som gjorde det på dugnad. Dette gjelder også opp pussing av pipe og takrenner.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se tidligere svar- angående tak.

Arbeid utført av: Ingen

Innhold

1. Etasje: Vindfang, 2 ganger, bad, kjøkken og stue.

2. Etasje: Trapperom, 3 soverom og gang.

Loft: Uinnredet loft.

Kjeller: Bod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det opplyses at det er utført lokale utbedringer på taktekking.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Arbeidet er utført på dugnad. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av foliert stål.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

Manglende snøfangere på deler av taket. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon:

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning. Deler av bordkledning er skiftet og oppmalt i nyere tid. På den tiden denne boligen ble oppført ble massive reisverksvegger mye benyttet. Konstruksjonen er uisolert og har som regel panel og papp på begge sider.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Spor etter mus. Ingen utslag ved fuktsøk ved stedvise piggmålinger.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer med 2- lags isolerglass.

Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i boligen i trapperom og kaldloft.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Manglende utvendig beslag over og under vinduer. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på sålbenkbeslaget. Dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Eldre vindu på kaldloft og trapp i 1. etasje må påregnes skiftet

Dører:

Nyere utadslående ytterdører, dørene har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Manglende beslag under ytterdører. Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Takoverbygd hovedinngang med støpt dekke og rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Fuktpåkjent rekkverk mot støpt dekke.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Utbedring må påregnes

Overflater:

Gulv: Malt tregulv.

Vegger: Malt panel.

Himlinger: Malte plater

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Deler av overflater i 2. etasje er under oppgradering.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted:

Boligen har en elementpipe. Sotluke er plassert i trapperom. Boligen har installert en vedovn på i trapperom og en peisovn på kjøkken

Vurdering av avvik:

Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innvendige dører er i all hovedsak fra byggeåret, av malte heltre dører og furudør til bad.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører. Hengsel på dør mellom soverom i 2.egt er defekt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres

1.ETASJE > BAD: Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik: Det er avvik

Noe misfarget isolasjon mot badet våt sone. ingen synlige fukt eller råte skader i inspeksjonshull.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Dusj må ikke benyttes

1.ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

løs benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak i , synlige innvendige vannledninger i kobber. Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Innvendige avløpsrør av eldre støpejernsrør. Disse er utgått på dato.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer se

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe.

Årstill: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Ulyd i utedel ved befarig.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:

Eldre varmtvannstank plassert i matkjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Utskiftning må påregnes.

Elektrisk anlegg:

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja, Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Løse ledninger på soverom i 2.

etasje. På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er flatt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Mulighet for sammenhengende forekomster av leire iht. NVE sitt Kartgrunnlag.

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsanlegget må sjekkes

Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Bygningen har en matkjeller med tilkomst via en luke i gulv på kjøkken. Veggene har mur og støpt gulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Det er observert råte i understøttelse til etasjeskiller. Ingen utvendig fuktsikring på vegger under terreng. Piggmålinger i etasjeskiller viser 19%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD: Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har oppvarming via stråleovn på vegg. Gulv er belagt med beleg, vegger har malt tapet og himling har malte plater. Innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne og servant. Ingen avtrekk eller tilluft. Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badets våtsone er ikke tett. Manglende klemring i overgang sluk/belegg. Manglende ventilasjon. Svært slitte overflater. Svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilatoren virker ikke. Ventilator er ikke tilkoblet ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak:

Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold:

Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ukjent

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- Nyere vinduer og ytterdører
- Utvendig malt i nyere tid.
- Utbedret takteking i nyere tid.
- Nyere beslag, takrenner og nedløp.
- Deler av bordkledning er skiftet i nyere tid.

Forsikringsselskap

Trygg

Polisenummer

3061917

Diverse

Dette er et gammelt bygg som er SEFRAK- registrert. Alle nye endringer vil bli sendt inn till Fylkeskommunen avd. kulturminner for godkjenning. Det er lagt store restriksjoner på eventuelle endringer av bygget.

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, Varmepumpe og Ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Siste feiing: 30.05.24 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 20.11.24

Neste tilsyn: 2030

To ildsted er registrert på eiendommen: Trolle på stua i 1.etg., og Aduro 1-3 på kjøkkenet. Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

Kommunale avgifter

Kr 8 873

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 357 391

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 358 084

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og info vannavgift, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Renovasjonsavgiften for eiendommen i 2024 var 3887,50,-.

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Snås Vannverk SA. Vannavgiften for eiendommen utgjorde i (år) 2024. Kroner: 1537,5 inkl mva. Det er installert vannmåler på eiendommen.

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.

Sameiet

Sameienavn

Snåsa Vannverk SA

Organisasjonsnummer

970067116

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 79, festenummer 31 i Snåase-Snåsa kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5041/14/79/31:

10.03.1981 - Dokumentnr: 1714 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1983 - Dokumentnr: 1416 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.01.2018 - Dokumentnr: 143634 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1736 Gnr:14 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommentar fra kommunen: Bygget er registrert gjennom masseregistrering som tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har vannmåler

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Pålegg: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan vedtatt:

Dato

Planen vedlagt Nei

Kommunedelplan vedtatt:

Dato

Planen vedlagt Nei

Status reguleringsplan:

Planen vedlagt Ja

Eiendommen ligger i regulert område Ja

Navn på plan 5041_1988003 Viosen

Reguleringsformål Boliger

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen:Ikke kjent

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 850 (Omkostninger totalt)

83 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 783 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 786 750 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 850

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

5 000 Tilretteleggingsgebyr (Ordinært kr 15 000,-)

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 428 Utlegg fotograf (Kjøring kommer i tillegg) Faktura 259047

16 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (Kjøring kommer i tillegg)

480 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 2 stk

Totalt kr: 83 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

07.02.2025





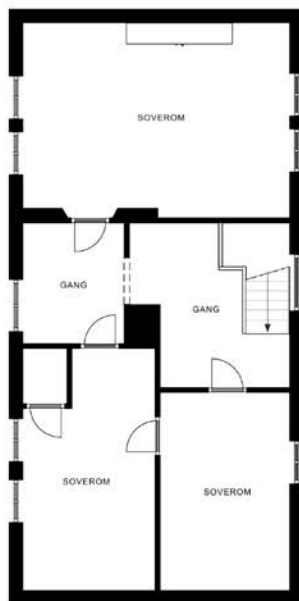
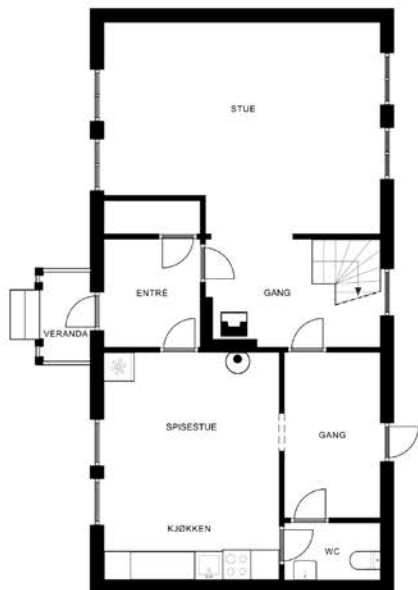








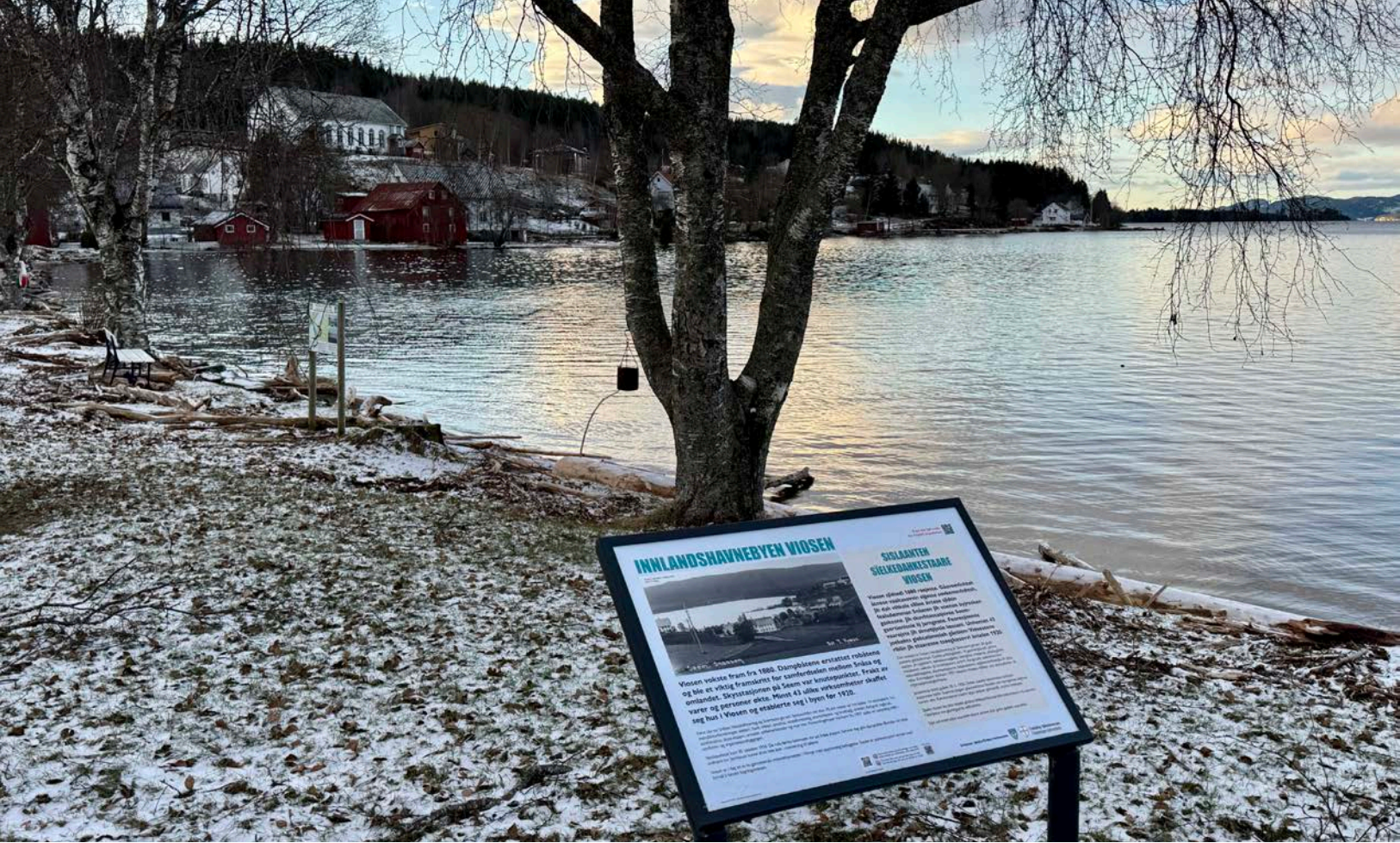
Plantegning



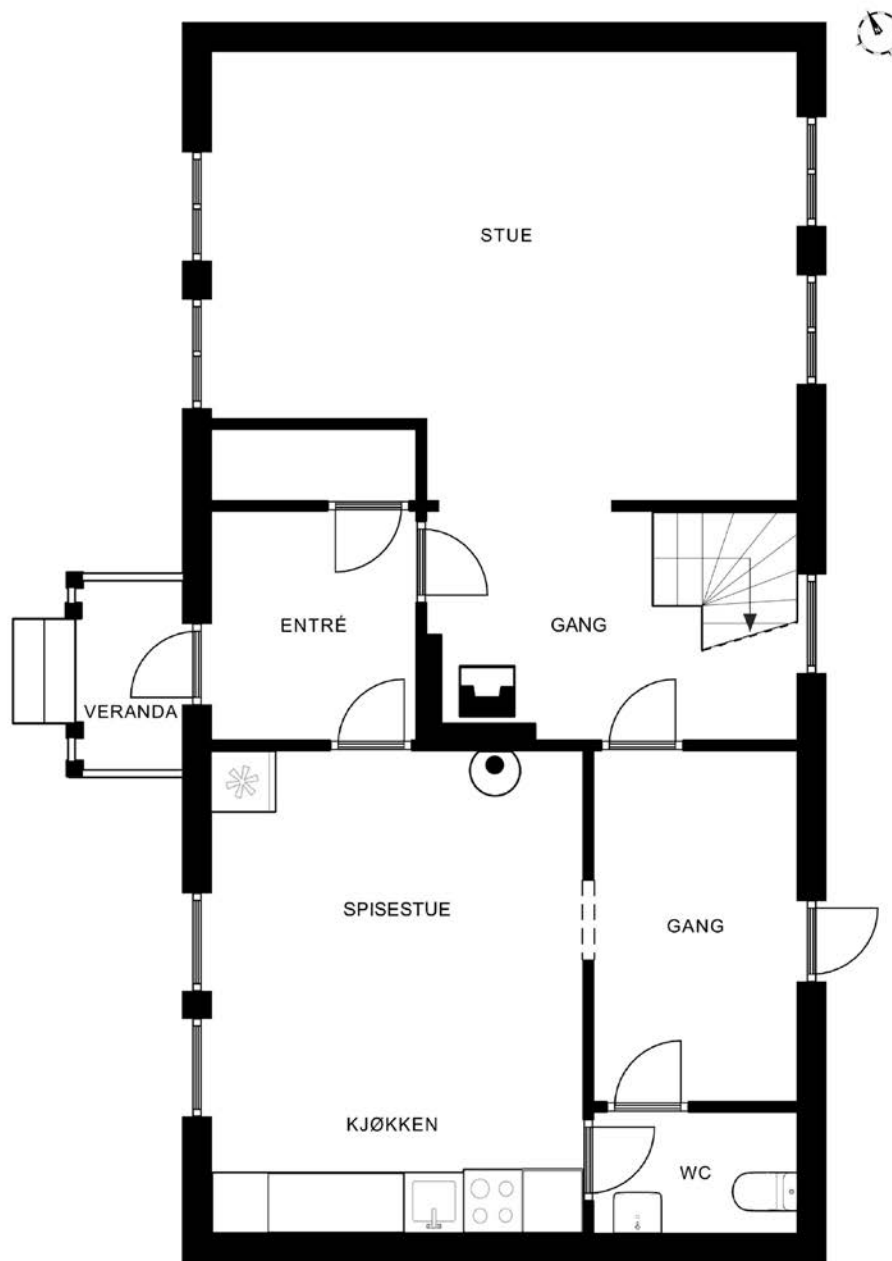
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



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.

EFXIT

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

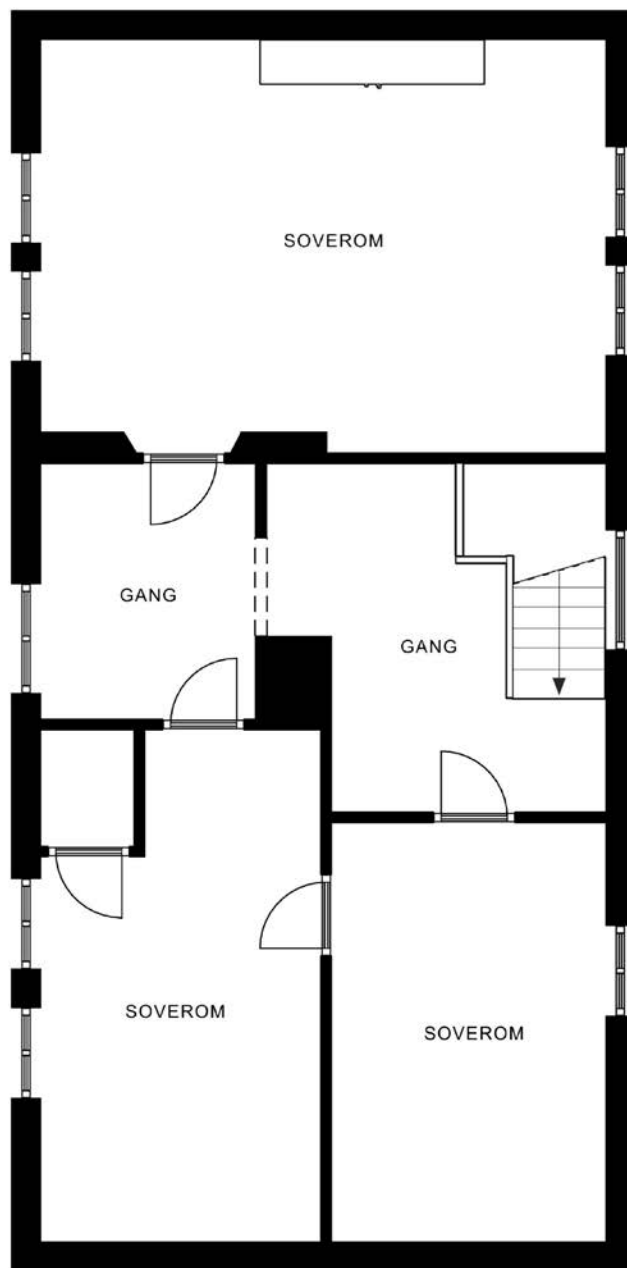


Mot småbåthavna



Tilrettelagt fellesområde ved strandkanten

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.

EFXIT

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



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 930 06 373
sof@grong-sparebank.no



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 468 09 973
cpe@grong-sparebank.no



**HANNE
VAN HOOFT**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 974 98 390
hvh@grong-sparebank.no



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 971 76 973
mbe@grong-sparebank.no



**ANNELI
BRONN WELO**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 04 398
awe@grong-sparebank.no





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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Strandvegen 18, 7760 SNÅSA
 SNÅSA kommune
 # gnr. 14, bnr. 79, fnr. 31

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



TAKST midt

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

Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 19298-1543

Referansenummer: DE1051

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bolig på tre etasjer pluss kjeller.
Boligen har gråsteinsmur og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Sperretak med saltakform, teknet med skifer.
Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

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

- Nyere vinduer og ytterdører
- Utvendig malt i nyere tid.
- Utbedret takteking i nyere tid.
- Nyere beslag, takrenner og nedløp.
- Deler av bordkledning er skiftet i nyere tid.

HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt flere 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.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

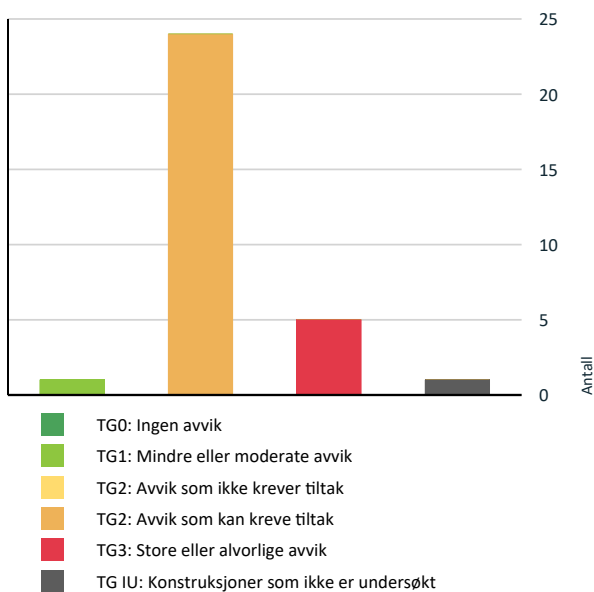
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

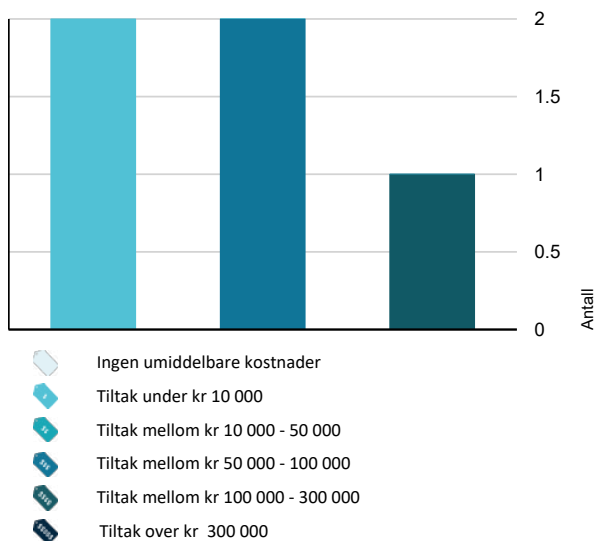
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Kilde: tidligere salgsoppgave.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det opplyses at opprinnelig skifertak ble demontert og spylt samt nytt undertak i 2022.

Arbeidet er utført på dugnad. Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av foliert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere på deler av taket.

Takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har stående bordkledning.

Deler av bordkledning er skiftet og oppmalt i nyere tid.

På den tiden denne boligen ble oppført ble massive reisverksvegger mye benyttet. Konstruksjonen er uisolert og har som regel panel og papp på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Spor etter mus.

Ingen utslag ved fuktsøk ved stedvise piggmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer med 2- lags isolerglass.
Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i boligen i trapperom og kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende utvendig beslag over og under vinduer.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på sålbenbeslaget. Dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vindu på kaldloft og trapp i 1. etasje må påregnes skiftet.

TG 2 Dører

Nyere utadslående ytterdører, dørene har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende beslag under ytterdører.

Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd hovedinngang med støpt dekke og rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktpåkjent rekkverk mot støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Malt tregulv.

Tilstandsrapport

Vegger: Malt panel.
Himlinger: Malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Deler av overflater i 2. etasje er under oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.
Sotluke er plassert i trapperom.
Boligen har installert en vedovn på i trapperom og en peisovn på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygningen har en matkjeller med tilkomst via en luke i gulv på kjøkken.
Veggene har mur og støpt gulv.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Tilstandsrapport

Det er observert råte i understøttelse til etasjeskiller.

Ingen utvendig fuktsikring på vegger under terreng.

Piggmålinger i etasjeskiller viser 19%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0-17% betegnes som tørt trevirke.
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er ikke observert ventilert på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendige dører er i all hovedsak fra byggeåret, av malte heltre dører og furudør til bad.

Vurdering av avvik:

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

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.
Hengsel på dør mellom soverom i 2.egt er defekt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har oppvarming via stråleovn på vegg.

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med belegg, vegger har malt tapet og himling har malte plater.
Innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne og servant.
Ingen avtrekk eller tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badets våtsone er ikke tett.
Manglende klemring i overgang sluk/belegg.
Manglende ventilasjon.
Svært slitte overflater.
Svikt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe misfarget isolasjon mot badet våt sone.
ingen synlige fukt eller råte skader i inspeksjonshull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusj må ikke benyttes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

løs benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Ventilator er ikke tilkoblet ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i , synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Innvendige avløpsrør av eldre støpejernsrør. Disse er utgått på dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ulyd i utedel ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannstank plassert i matkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftning må påregnes.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i 2. etasje.
Skapet inneholder sikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.
Løse ledninger på soverom i 2. etasje.
På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

ⓘ TG 3 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.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Mulighet for sammenhengende forekomster av leire iht. NVE sitt Kartgrunnlag. Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

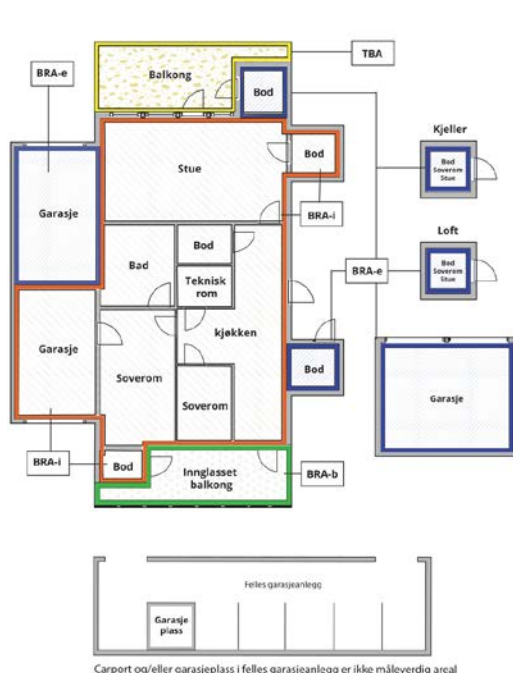
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	64			64	2		64
2. Etasje	21			21		43	64
Loft							
Kjeller5							
SUM	85				2	43	128
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Gang 2, Bad , Kjøkken , Stue		
2. Etasje	Trapperom , Soverom , Gang , Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller5	Bod		

Kommentar

Alle rom unntatt soverom har takhøyde i 2. etasje har takhøyde under 1,9 m og er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av 2. etasje og kjeller er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Ikke godkjent rømningsveg fra 2. etasje.

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)
Enebolig	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5041 SNÅSA	14	79	31	0	241.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Strandvegen 18							
Hjemmelshaver	Eggen Elin Elisabeth						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt ved Snåsa sentrum.
Kort vei til Snåsa sentrum med offentlige kontorer, forretninger, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og Snåsavatnet.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.11.2024	Sefrakminne: 1875-1899 VÅNINGSHUS, BEKKHEIM.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.11.2024		Finnes ikke		Nei
Arealoversikt	26.11.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. 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/DE1051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240288	
Selger 1 navn	
Elin Elisabeth Eggen	
Gateadresse	
Strandvegen 18	
Poststed	Postnr
SNÅSA	7760
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	3061917

Document reference: 1708240288

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EEE

1

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Boligen er ikke isolert da det er brukt som fritidsbolig.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bygget er gammelt og derfor finnes det skjeve gulv.

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hele taket er fornyet av en tak-tekker som gjorde det på dugnad. Dette gjelder også opp pussing av pipe og takrenner.

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

Se tidligere svar- angående tak.

Arbeid utført av

Ingen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

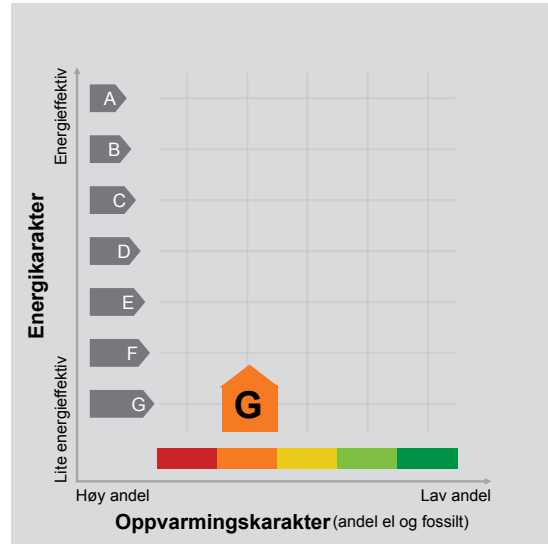
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Elisabeth Eggen	de3ac85026b8e547b587fa 83df254fbb9aaede03	25.11.2024 10:06:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240288

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

ENERGIATTEST

Adresse	Strandvegen 18
Postnummer	7760
Sted	SNASA
Kommunenavn	Snåsa
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	31
Bygningsnummer	186346378
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54699
Dato	27.11.2024
Innmeldt av	STIAN STAVRUM



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

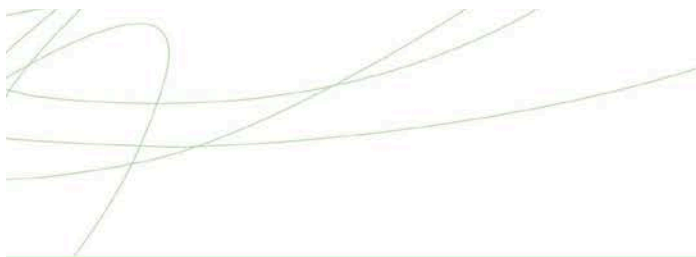
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Tiltak utendørs

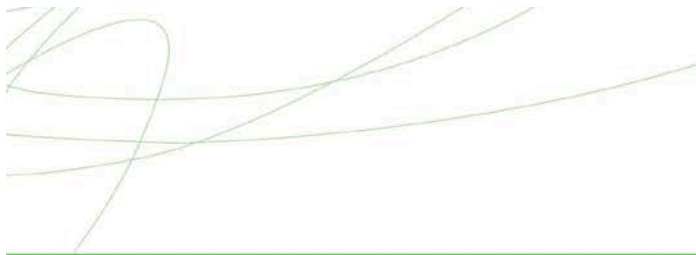
- Følg med på energi bruken i boligen

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Bruk varmtvann fornuftig

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 innklima 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.

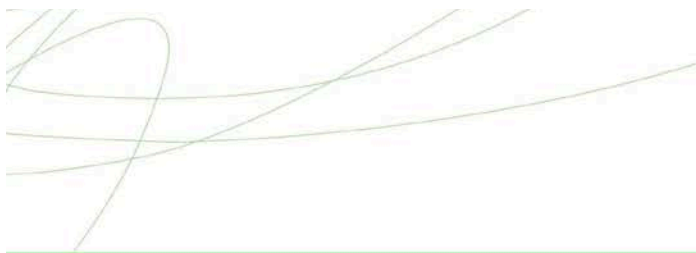
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 79 **Festenr.:** 31

Adresse: Strandvegen 18, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708240288

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Ekstern leverandør	
Avløp		4871,-
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		4002

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

Kommentar

Vann leveres av Snåsa vannverk (privat). Renovasjon utføres av steinkjer kommune. Avløp: Fast avgift kr 4.871,-/år inkl MVA + kr 35,80/m3 etter vannmåler. Eiendomsskatt i 2024 kr 4.002,-/år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke grøvearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 79 **Festenr.:** 31

Adresse: Strandvegen 18, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708240288

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 14

Bnr: 79

Fnr: 31

Adresse: **Strandvegen 18**

RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 110,00
<hr/>		
SUM eks. mva. Kr.		3 110,00
25% mva. Kr.		777,50
<hr/>		
SUM inkl. mva.		3 887,50
<hr/>		
Sum pr. år Kr.		3 887,50
<hr/> <hr/>		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.11.24

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8151433
Kommune: 5041 Snåsa
Gårdsnr: 14
Bruksnr: 79
Festnr: 31
Adresse: Strandvegen 18, 7760 Snåsa

Skorsteiner og ildsted

Siste feiing: 30.05.24

Siste tilsyn: 20.11.24

Feiehyppighet:

Neste tilsyn:

Kategori 2, lav soddannelse

2030

To ildsted er registrert på eiendommen: Trolla på stua i 1.etg., og Aduro 1-3 på kjøkkenet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	79	Festenr:	31	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Strandvegen 18, 7760 SNÅSA						
Dato:	07.11.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	08.05.2014	
Merknader:		



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 79 **Festenr.:** 31

Adresse: Strandvegen 18, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708240288

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Bygget er registrert gjennom masseregistrering som tatt i bruk.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomspørsmål.

Susanne Kongensøy / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: torsdag 7. november 2024 10:42
Til: Susanne Kongensøy / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8151428

Ny melding om din Infoland®-ordre #8151428

Ordre referanse: 1708240288

07-11-2024 10:42:24 Hei!

Dette er et gammelt bygg som er SEFRAK- registrert. Alle nye endringer vil bli sendt inn til Fylkeskommunen avd. kulturminner for godkjenning. Det er lagt store restriksjoner på eventuelle endringer av bygget.

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 5041/14/79/31/0 Id: 179234163 Label: Strandvegen 18, 7760 SNÅSA H0101 Type: ENEBOLIG
Bygningstype: 111 ENEBOLIG Etasjer: 2 Bruksareal_bygning: 124.0 Adresse: Strandvegen 18, 7760 SNÅSA
Etasjekode: H0101 Bruksareal: 124.0 Andelseier0: Elin Elisabeth Eggen Plassering: Ikke relevant
Etasjeplassering: Ikke relevant Gjennomgående: Ikke relevant Bygningsnummer: 186346378 Enheter: 1
Etasjenummer: 1 Husnr: 18 Gateadresse: Stra

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 79, Festenr 31	Kommune:	5041 Snåsa
Adresse:		Grunnkrets:	103 Snåsa nord
Veiadresse:	Strandvegen 18, gatenr 36044	Valgkrets:	2 Vinje
	7760 Snåsa	Kirkesogn:	9150601 Snåsa
Oppdatert:	10.03.2020	Tettsted:	7101 Snåsa

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bekkheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.11.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	241,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5041/14/79	0,0
		Mottaker	5041/14/79/4	0,0
	Mottaker	5041/14/79/6	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/7	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/9	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/12	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/18	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/21	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/25	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/28	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/31	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/32	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/33	0,0	
	Mottaker	5041/14/79/37	0,0	
	Mottaker	5041/14/100/1	0,0	
	Mottaker	5041/14/100/2	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 08.03.2011 Matrikkelført: 08.03.2011	Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5041/14/36	0,0
		Berørt	5041/14/60	0,0
		Berørt	5041/14/79	0,0
		Berørt	5041/14/79/31	0,0
		Berørt	5041/50/20	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 01.02.2011 Matrikkelført: 08.03.2011	Avgiver	5041/14/79	-554,2
		Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5041/14/36	0,0
		Berørt	5041/14/60	0,0
		Berørt	5041/50/20	0,0
		Tidligere festegrunn	5041/14/79/31	0,0
		Mottaker	5041/14/92	554,2
Annen forretningstype	Forretning: 01.02.2011 Matrikkelført: 04.03.2011	Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5041/14/36	0,0
		Berørt	5041/14/60	0,0
		Berørt	5041/14/79	0,0
		Berørt	5041/14/79/31	0,0
		Berørt	5041/50/20	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 01.02.2011 Matrikkelført: 02.03.2011	Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5041/14/60	0,0
		Berørt	5041/14/79/31	0,0
		Berørt	5041/50/20	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 20.01.2011 Matrikkelført: 02.03.2011	Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	5041/14/36	0,0
		Berørt	5041/14/60	0,0
		Berørt	5041/14/79	0,0
		Berørt	5041/14/79/31	0,0
		Berørt	5041/50/20	0,0
Omnummerering	Forretning: 18.09.2006 Matrikkelført:	Mottaker	5041/14/79/31	0,0
Etablering av feste	Forretning: 01.11.1979 Matrikkelført:	Avgiver	5041/14/79	-873,0
		Mottaker	5041/14/79/31	873,0
Etablering av feste	Forretning: 01.11.1979 Matrikkelført:	Avgiver	5041/14/1	-873,0
		Mottaker	5041/14/79/31	873,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandvegen 18	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	85,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	186346378			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,0		64,0		71,0		71,0
H02			60,0		60,0		66,0		66,0

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1736 3 28	Våningshus, Bekkheim	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Tidl. Butikk i del mot nord	
Tilbygg/ombygging:			

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandvegen 18	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.10.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	186346378 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Eggen Elin Elisabeth	140171

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning flyttet	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	

Avløp: Har heis: Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning: Antall boliger:
Bygningsnr: 186346351 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1736 3 26	Uthus, Bekkheim	1875-1899
Nåværende funksjon:		Alm. Lagerformål	
Tidligere funksjon:		Opprinnelig garveri og forretning m. M	
Tilbygg/ombygging:		Tilbygd mot nord etter 1895 iflg. Foto hos petra rohde	

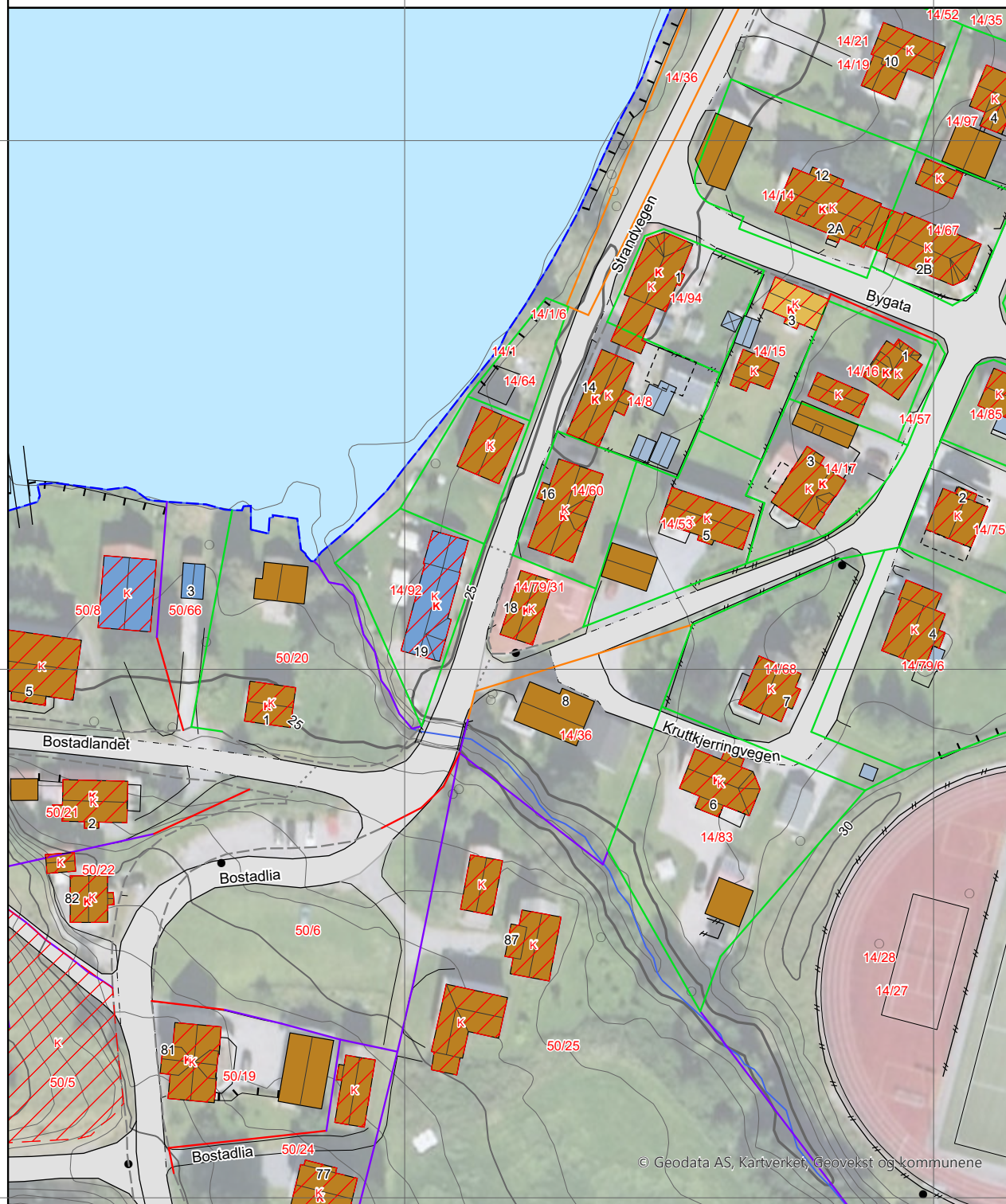
Kommune: 5041 Snåase
Eiendom: 5041/14/79/31/0

Eiendomsgrenser

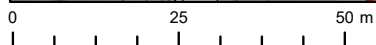
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 7.11.2024



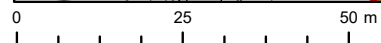
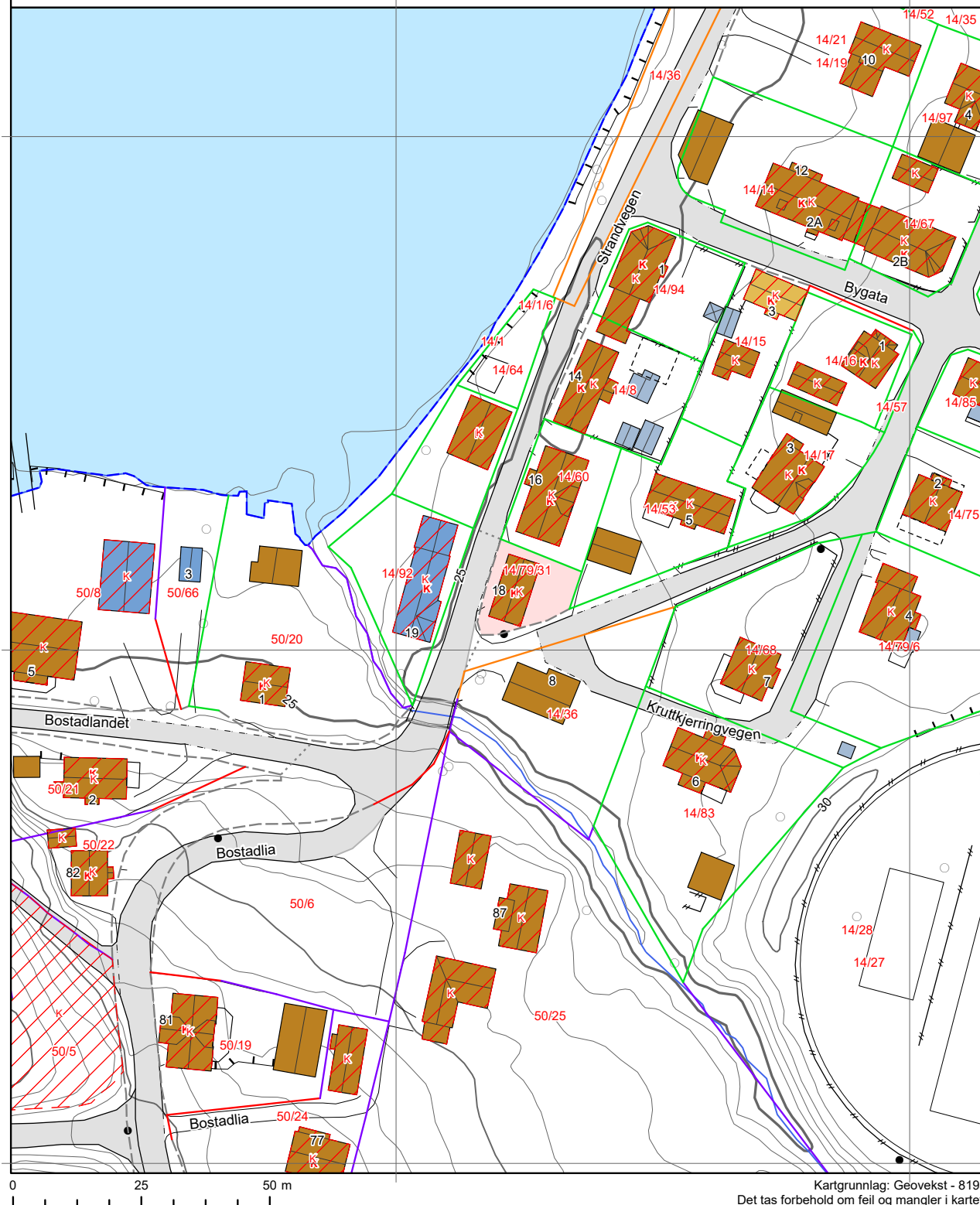
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Reguleringsbestemmelser.

Snåsa kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan av 12.12.86

Viosen.



KNUT SELBERG
ARKITEKTKONTOR
ARKITEKTER MNAL NPA
FJORDGT. 9, 7010 TRONDHEIM
TELEFON 07.52 07 76
MOBILTELEFON 090. 88 878

Snåsa Kommune.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Viosen.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er.

1. Gjennom reguleringsplanen med bestemmelser og vedlegg tilrettelegge for et utbedringsprogram for den eksisterende bebyggelse.
2. Gjennom aksonometrisk illustrasjonsplan av Viosen tilrettelegge for arbeidet å sikre Viosens særpreget og helhetsmiljø som trehus "by".
3. Tilrettelegge for en gjenfylling og reoperasjon av den eksisterende bebyggelse gjennom nybygging.

I tillegg til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for ny bebyggelse og spesialområdet er det utarbeidet følgende vedlegg, datert 17.12.87

- Aksonometrisk bebyggelsesplan
1/500 ny og eksisterende situasjon.
- 2 perspektiver av ny situasjon og
aksonometrisk utsnitt av musikkpaviljong.

Generelle reguleringsbestemmelser:

§ 1. Grunnlag.

Reguleringsbestemmelser med volumkontroller for ny bebyggelse gjelder innenfor det regulerte området.

§ 2. Byggeområder.

Byggeområder i henhold til bygningsloven
§ 25.1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformålene angitt med forskjellige farver, jfr tegnforklaringen med fargedigram.
2. I områder vist med gul farve for boliger kan mindre forretninger, hjemmekontor og små håndverksbedrifter tillates innredet. Andel av næringsarealet kan ikke overstige 30% av brutto boflate. Bygningsrådet kan nekte slik etablering dersom det antas å medføre trafikk og parkeringsproblemer.

3. I området med rød farve er Snåsa Ungdomsskole og Snåsa Sameskole med tilhørende anlegg oppført.

4. I områder med lilla farve er det oppført bygninger for lett industri og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

§ 3.

Landbruksområder

1. I området med grønn farve er regulert til landbruksformål. Området skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

§ 4.

Trafikkområder

1. Områder som er vist med gråfarge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortaug og parkeringsplasser.

§ 5.

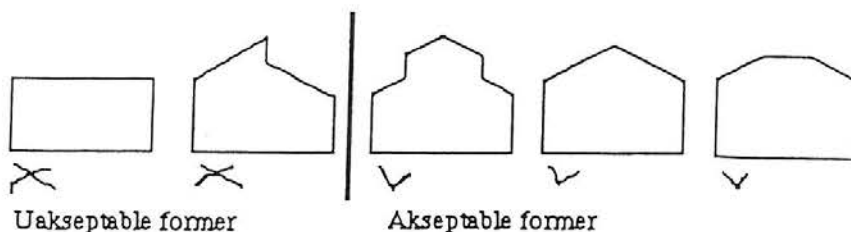
Friområder.

1. I områder med grønn farve er regulert til friområde

2. F-1 og F-2 skal det etableres idrettsbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

Idrettsanlegget skal i ytre volum bruke former med egenart en finner i bebyggelsen i Viosen. Søknader om byggetillatelse for nybygg til anlegget og eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

I forbindelse med prosjektering av idrettshall skal det utarbeides en plan for arealbruk og opparbeiding av F-1 og F-2 inkl parkering og gangvei til skole



3. F-3 skal benyttes til lekeplass. Det tillates ikke oppført bygg i området.

§ 6.

Faremråder.

1. I området med skrå skravatur med hvite felt er det oppført kraftlinjer.

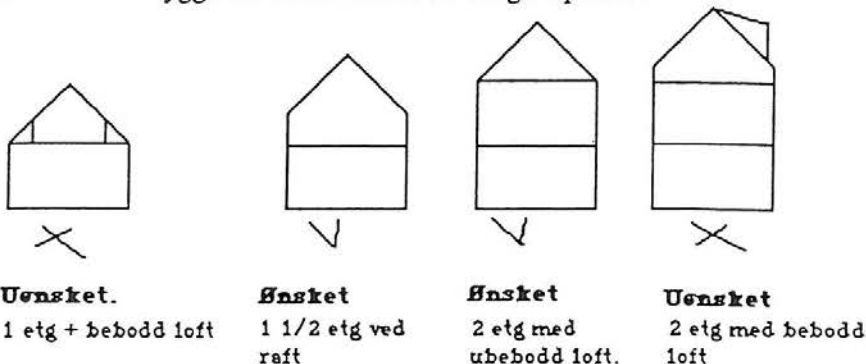
§ 7. Bebyggelsen.

1. Alle områder som er regulert til boformål.

Bygninger skal utformes etter bygningsloven, forskrifters krav og brannstyrets godkjenning.

2. Område B1 og B2.

U grad i området skal ligge mellom 0,15 og 0,8. Nye bygg skal ha saltak og oppføres i 1 1/2 - 2 etg. Avstand mellom frittliggende bygg skal være større enn 2m. Eksisterende bygg som ikke har et byggevolum som beskrevet inngår i planen.



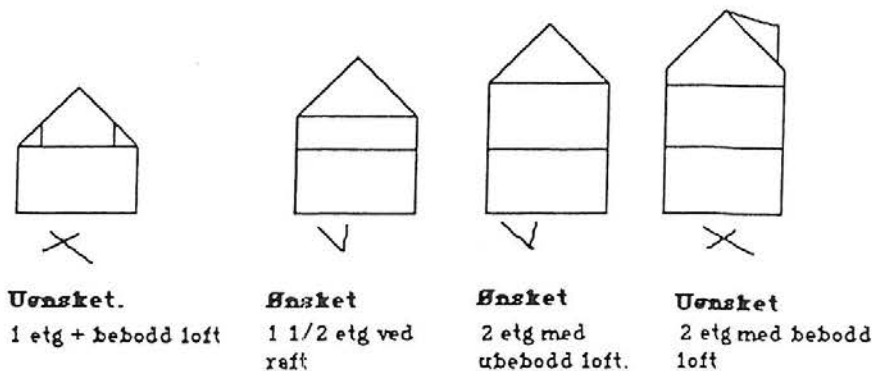
3. Område B3 ,B4 og B5.

Generelt

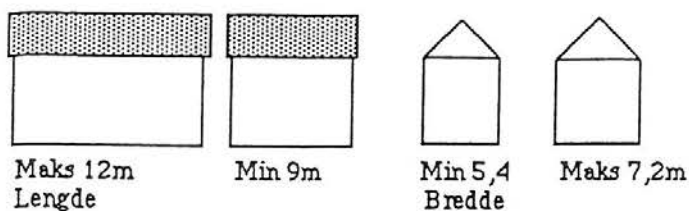
Området er en del av Viosen og vil visuelt oppfattes som en del av området som er regulert til spesialformål se § 8. Bygninger skal plasseres og ha en utforming som vist på aksonometrisk illustrasjonsplan.

Bebyggelsen skal være trehus med stående panel. Eventuelle branngavler skal klees inn. Minste avstand mellom frittliggende bygg skal være 2 meter. Hus kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

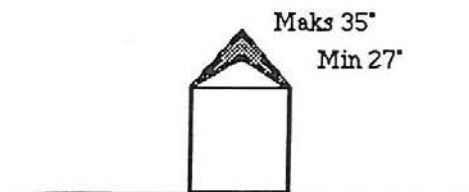
Bebyggelsen skal bestå av 1 1/2 -2 etg bebyggelse.



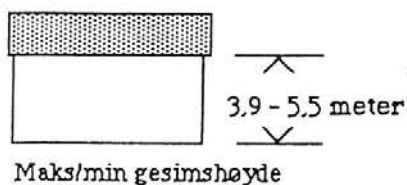
Bolighus skal ha en rektangulær planform med en min lengde på 9m og en maks lengde på 12m. Bredden på boligen skal ligge mellom 5,4m og 7,2m.



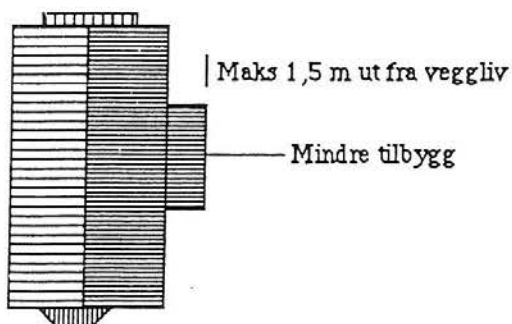
Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal ligge mellom 27° og 35°.



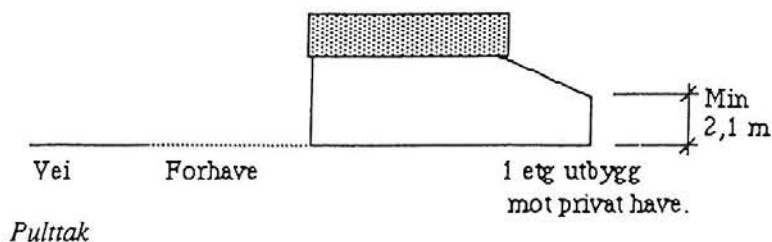
Gesimshøyden målt fra middelhøyde fra terreng skal være min 3,9m og maks 5,5m.

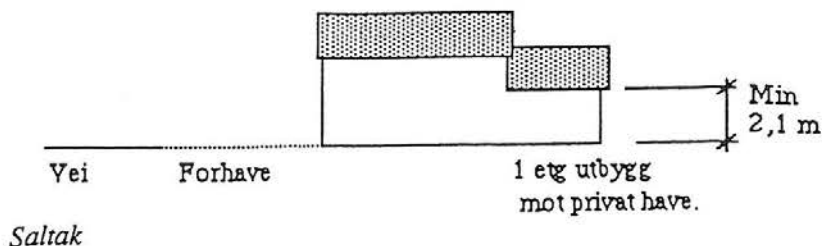


Mindre tilbygg som karnapper, inngangsparti og trappehus kan stikke ut av hovedformen med maks 1,5m dybde. Maks bredde på tilbygg er 4,2m



I tillegg til det definerte byggevolum kan bygget avtrappes med 1 etg tilbygg med en maks lengde på 4,8 meter. Tilbygget kan enten ha et pulttak eller saltak. Takvinkel skal være lik bygget forøvrig. Laveste gesimshøyde på tilbygg skal være 2,1 m.

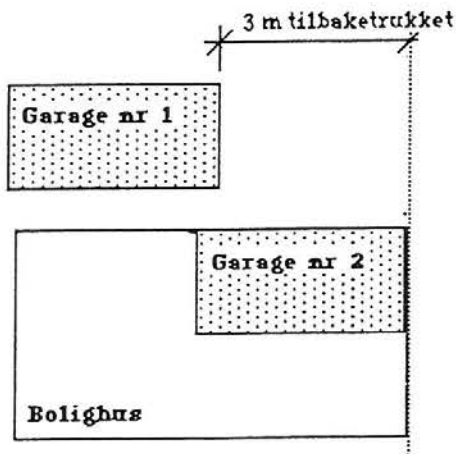




Område B3 og B4.

Ny bebyggelse skal plasseres mot byggegrense mot vei, som er å betrakte som byggelinje for bolighus.

Garager og uthus skal være tilbaketrukket med 3 meter fra byggegrense mot vei for å gi plass til fremmedparkering. Garage nr 2 kan plasseres inn i bolig og da stilles det ingen krav til ekstra avstand fra byggegrense. Garager og uthus kan enten være frittstående, plasseres inntil hus eller nabogrense.



Ekstra garasje

Område B5

Ny bebyggelse skal plasseres som vist på reguleringskart med samme byggelinje mot vei som øvrig bebyggelse.

§ 8. Spesialområde.

8.1 Friluftsområde/trafikkområde.

1. I området med lys blå farve er regulert til friluft og trafikkområde.

2. I området fra Vibekken og Nordøstover ved Viosen til riksveien skal området benyttes til bading og rekreasjonsformål.

8.2 Småbåthavn.

1. I området fra Vibekken og vestover skal det kunne opparbeides en småbåthavn for bruk av beoere innenfor reguleringsplan området. Til småbåthavnen skal det ikke opparbeides parkeringsanlegg.

8.3 Frisikt sone.

1. I området med lys grå farve er regulert til frisiktsone. Innenfor frisikt sonener skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå.

8.4 Bevaringsverdig bebyggelse.

I området med rosa farve er regulert til bevaringsverdig bebyggelse.

8.4.1. Generelt

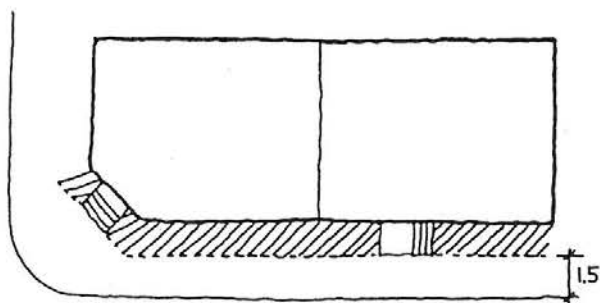
.1 Det skal utarbeides en bebyggelsesplan for spesialområdet i skala 1/500. Bebyggelsesplanen skal vise følgende forhold:

- Målsatte veier
- Byggelinjer
- Adkomst til eksisterende og ny bebyggelse
- Opparbeiding av felles arealer.
- Plasering av ny bebyggelse

Bebyggelsesplanen sammen med reguleringsbestemmelsene til undergies en betydning som reguleringsplan for spesialområdet.

.2 Aksonometri 1/500 Ny bebyggelse er en visualisering av intensjonene til bebyggelsesplanen og skal sammen med denne ligge til grunn for utforming enten det er rehabilitering, til eller påbygg samt nybygg i Viosen. Aksonometrisk illustrasjonsplan for ny bebyggelse gir sammen med bebyggelsesplan intensjonene, ramme og omfang til fortetting og fornyelsesarbeidet i Viosen.

.3 Den "halvprivatiserte" sone kan ikke gå lenger ut i gaten enn trapp til inngangsparti til det enkelte hus. Min bredde på fortaug foran trapp skal være 1,5m



Trapper som definerer soner til halvprivat formål

.4 Arealbruken til det enkelte bygg skal kunne vurderes i hvert enkelt tilfelle. Butikk, småkontor eller håndverk skal kunne etablere seg i Viosen i tillegg til bofunksjonen. Ved søknad om bruksendring eller nybygg må nødvendige biloppstillingsplasser kunne påvises på egen tomt, foran tomt på gategrunn eller på tinglyst på annen privat grunn.

.5 Søknader om byggetillatelse for nybygg, eksteriørmessige endringer, endret arealbruk eller rivingsøknader skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.

.6 Veikrysset ved Vibekken er det tenkt utviklet en samlingsplass for beboerne i Viosen med musikkpavilong for bruk for skolekorps konserter, 1 mai, 17 mai og andre anledninger.

.7 Ny bebyggelse utenom eksisterende grunnmurer langs riksvegen må vurderes spesielt, og uttalelse fra vegvesnet må innhentes for slike bygninger som er tenkt plassert nærmere enn 15m fra riksvegen.

8.4.2. Eksisterende bebyggelse.

.1 Eksisterende bebyggelse skal bevares i størst mulig grad i samsvar med den bygningshistoriske utvikling Viosen har gjennomgått. Den bygningsmessige standard skal til enhver tid søkes holdt på et forsvarlig nivå i forhold til bruken av det enkelte bygg.

.2 Eksisterende bygg skal kunne istandsettes, om og på bygges og bygningsdeler fornyes.

Forutsetningen er at områdets karakter opprettholdes eller gjenopprettes ved tilpasning av byggevolum (se asksonometrisk bebyggelsesplan) eller fasadens oppdeling og utforming av vinduers og dørers form, størrelse og plassering, paneltyper og profileringer, taktekkingsmaterialer og fargebruk.

.3 Innvendigkan bygget moderniseres og teknisk forbedres etter den enkelte byggherres ønsker, forutsett at bygningsløyvens bestemmelser forøvrig oppfylles.

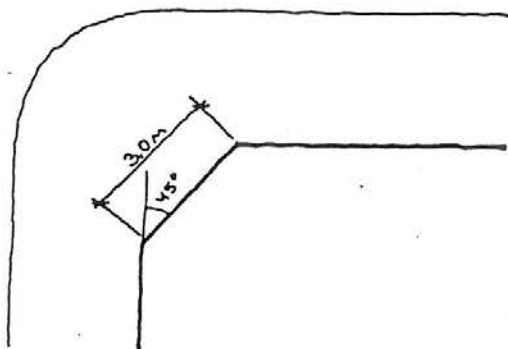
.4 Eksisterende bebyggelse som brenner skal bygges opp med de samme ytre mål og utseende som den opprinnelige bebyggelsen.

8.4.3. Ny bebyggelse.

.1 Bebyggelsen skal utformes i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal følge eksisterende fasadelinjer. Tilbaketrukkede fasadelinjer er ikke tilatt. Utnyttelsesgraden skal følge prinsippene til Aksonometrisk illustrasjonsplan skala 1/500 eller volumkontroller som beskrevet i § 7 Bebyggelsen pkt 3. Område B3 og B4.

.2 Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelses planer for vedkommende eiendom. Det skal medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som tilsvarer opprinnelig tomteoppdeling. Prosjekter av denne art skal taes opp til forhåndsuttalelse fra fylkeskonservator.

.3 Ved nye hjørnebygg ved gatekryss mellom hovedgatene kan hjørnet være likevinklet avskrådd i en bredde mellom 2,5m og 3,5m.



Prinsipp om avskrådd hjørnegård.

.4 Bebyggelsen som kan oppføres i mur eller tre i hht bestemmelsene i byggeforskriftene og brannlovens bestemmelser. Mot gate og fasader synlig fra gate skal klees med trepanel, dette ut i fra helhetshenspreget til Viosen. Branngavler skal gies et fasademessig utstyr.

.5 Ny bebyggelse skal gies en eksteriørutforming, vindusinndeling og materialbehandling som harmonerer med trehusbebyggelsens særpreg.

.6 Nybygg, på og tilbygg kan oppføres i nabogrense.

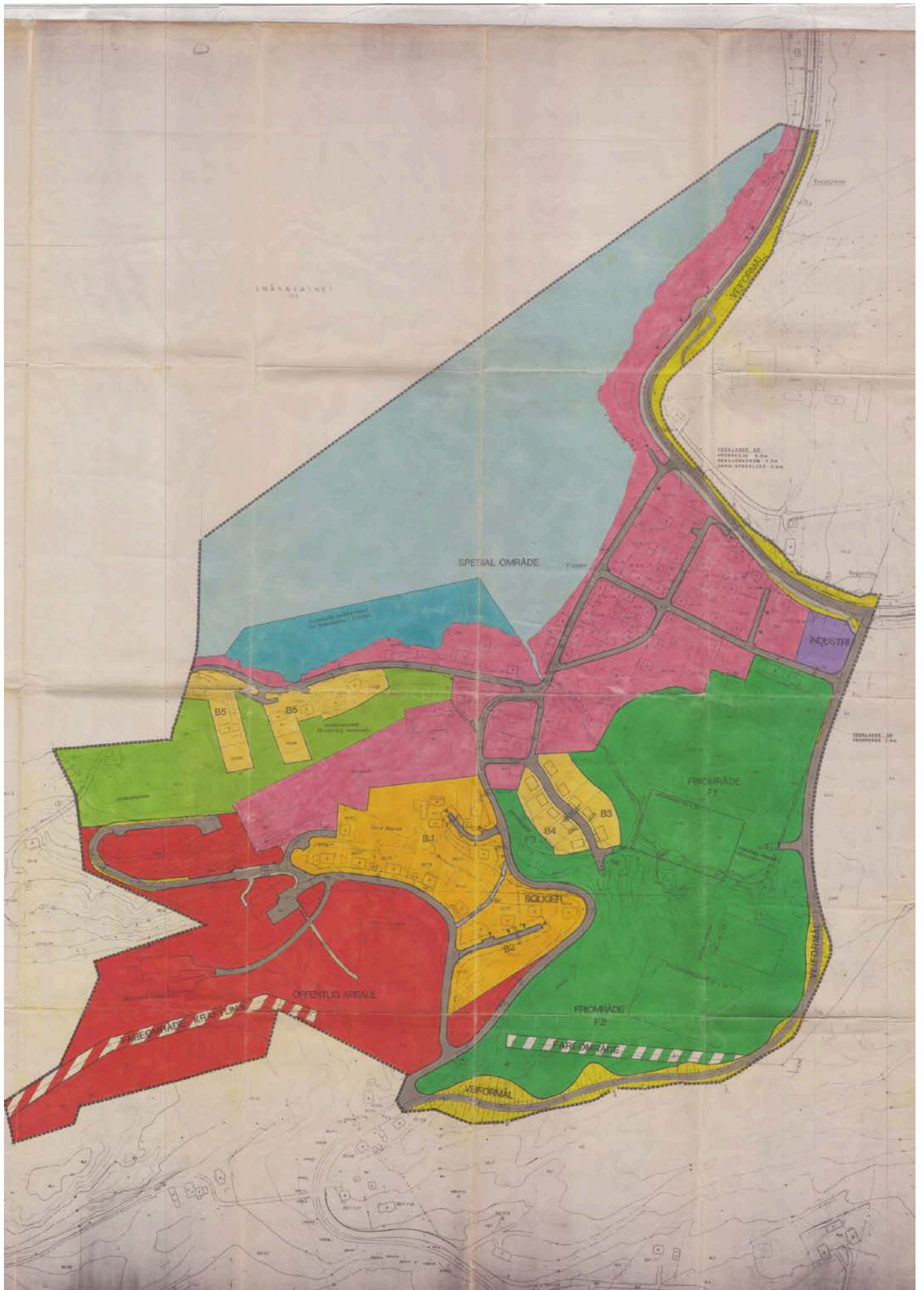
.7 Garasjer og uthus skal være tilpasset den øvrige bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farve. Garage og uthus kan oppføres enten inntil bolig, frittstående eller inntil nabogrense.

§ 9.

Felles bestemmelser.

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002207	07.11.2024	1708240288

Om dokumentet

Ident

1983/1416/68

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

24.FEB83 01416

SORENSKRIVEREN I
INDERØYO V E R E N S K O M S T

Mellom **Hans Nordbakk**, som ~~xxxx~~/fester av eiendommen **Bekkheim** g.nr 14 b.nr. 1 festenr. 31. i Snåsa (nedenfor kalt grunneieren/festeren) og Snåsa kommune (nedenfor kalt kommunen) er inngått sådan overenskomst:

1. Kommunen gis rett til over den forannevnte eiendom å legge og ha liggende kloakkledning med nødvendige kummer og stikkledninger - ledningen gjelder hovedledning til Bugjelet tomteområde.

Ledningen m.v. legges i overensstemmende med framlagt plan.

2. Kommunen gies rett til å foreta nødvendig tilsyns- og reparasjonsarbeide på ledningen m.v.

3. Kommunen gies rett til å komme frem over eiendommen for å foreta anleggsarbeide samt fremtidig tilsyns- og reparasjonsarbeide.

4. I en avstand av 5 - fem - m. på hver side av hovedledningens senterlinje skal det ikke kunne oppføres hus eller annen innretning som kommunen finner kan være sjenerende for ledningen.

5. Innen det belte som er omtalt under pkt. 4 skal det av grunneieren/festeren utvises varsomhet slik at ledningen og/eller dens utstyr ikke utsettes for fare, f.eks. ved graving eller annen virksomhet.

Også utenfor det nevnte belte er grunneieren/festeren forpliktet til ved sprengningsarbeider o.l. å utvise forsiktighet slik at det ikke oppstår skade på ledningen eller dens utstyr.

Såvel over det nevnte belte som i nærheten av dette er vanlig jordbruksdrift med anvendelse av de maskiner som til enhver tid er aktuelle tillatt. Det samme gjelder også masseforskyvning. Hvis terrenget derved synker, slik at det ikke lenger er tilstrekkelig dekning over ledningen, har kommunen rett til å gjenopprette denne dekning mot å erstatte eventuell skade og/eller ulempe.

- 2 -

I tilfelle grunneieren/festeren vil foreta masseforskyvning, skal kommunen varsles herom for arbeidets igangsettelse.

Kommunen må til enhver tid sørge for å holde terrenget over ledningen i en slik høyde at jorden kan drives på vanlig måte.

I tilfelle grunneieren/festeren skal legge drensledning m.v. som skal krysse eller komme nær kommunens ledninger, skal grunneieren/festeren varsle kommunen så arbeidet kan utføres etter plan godkjent av begge parter.

6. Drensledninger og eventuelle åpne grøfter samt skogsgrofter og bestående vann- og kloakkledninger som under anleggsarbeide eller ved vedlikeholdsarbeide på kommunens ledning skjæres av eller berøres av denne, skal settes i-stand av kommunen.

Dette arbeidet utføres i samråd med grunneieren/festeren.

Omlegging av drensledninger og utfallsgrofter utføres og bekostes i nødvendig utstrekning av kommunen.

I tilfelle partene ikke blir enige om hvorledes dette arbeide skal utføres, overlates avgjørelsen til herredsaagronomen.

Kommunen utbedrer skader på de berørte drensledninger m.v., som skyldes dennes disposisjoner, i inntil 5 - fem - år etter anleggstidens slutt. Skader på grunn av slike arbeider skal erstattes særskilt.

7. Kommunen plikter å betale erstatning til grunneieren/festeren for alle skader og ulemper som påføres denne ved nærværende avtale, herunder alle anleggsskader, skader og ulemper ved senere reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, skader og ulemper ved rørbrudd etc.

8. Erstatningsbeløpene skal betales etterhvert som skadene omfang er konstatert.

9. I tilfelle minnelig overenskomst om erstatningsbeløpene størrelse ikke oppnås, skal erstatningene fastsettes ved rettslig skjønn.

Kommunen er forpliktet til å begjære skjønn.

Overensstemmende med de regler som gjelder for ekspropriasjons-skjønn betaler kommunen alle skjønnskostninger, herunder utgifter til juridisk og teknisk bistand som grunneieren/festeren måtte få.

- 3 -

10. Av erstatningen betales rente fra det tidspunkt kommunen påbegynte anleggsarbeidet over eiendommen, eventuelt fra det tidspunkt skaden som følge av reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, rørbrudd etc. oppsto.

I tilfelle partene ikke blir enige om rentesatsenes størrelse, fastsettes denne av skjønnet.

11. Grunneieren/festeren samtykker i at anleggsarbeidet straks igangsettes på eiendom.

12. Særbestemmelser.

13. Nærværende avtale blir for kommunens regning å tinglyse som heftelse på eiendommen Bekkeheim g.nr. 14 b.nr. 1 festnr. 31 i Snåsa.

Snåsa, den 6/3 -1981

Som ~~grunneier~~/fester

Hans Nordbakke

Anne Nordbakke

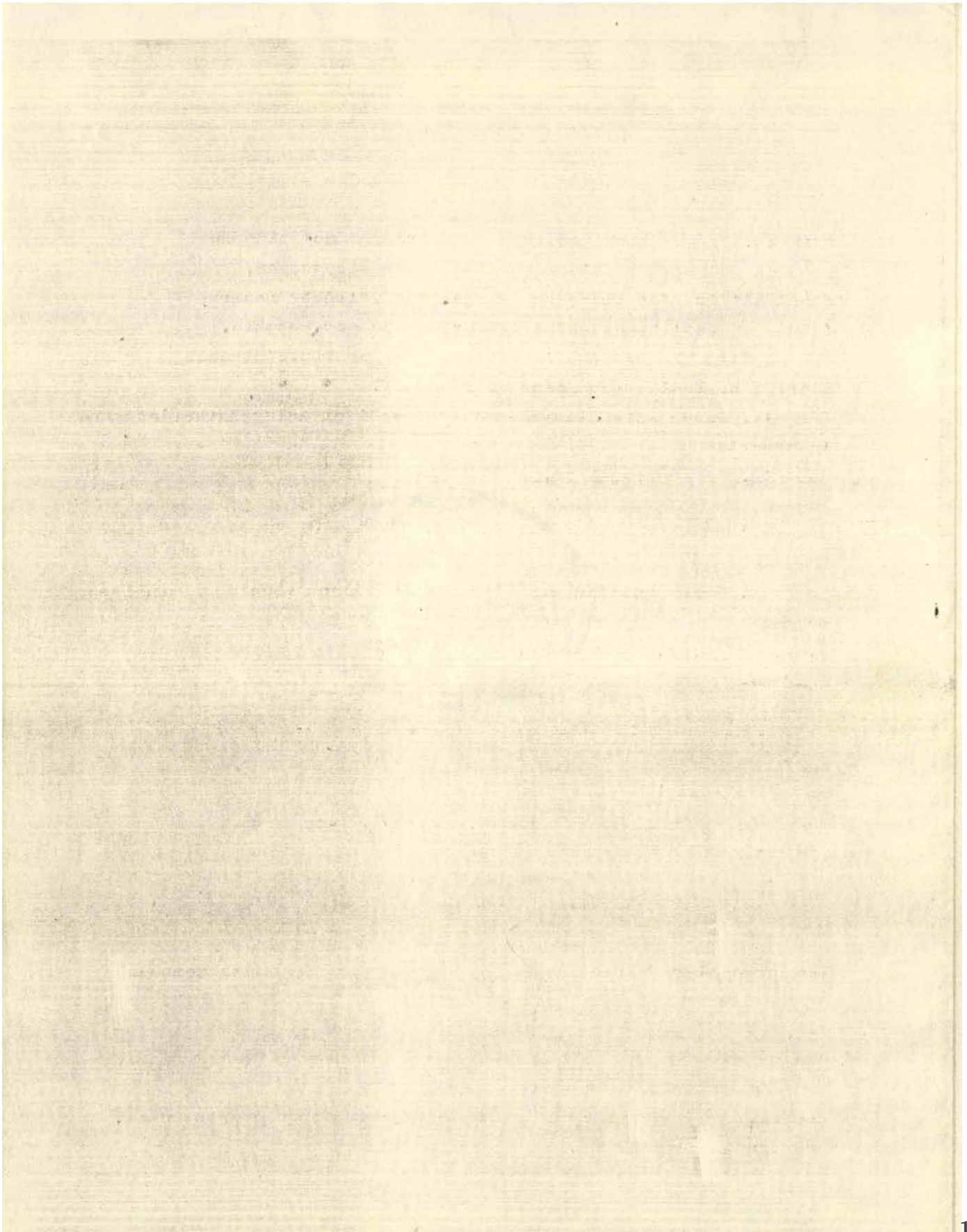
Tordbjørn Finkbe
Snåsa kommune

SNÅSA FORMANNSKAP

Vi attesterer herved at *Hans Nordbakke* egenhendig i vårt nærvær har underskrevet denne overenskomst. Han/hun er over 20 år.

Jenny Brandt

Jens Kuernick



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002206	07.11.2024	1708240288

Om dokumentet

Ident

1981/1714/68

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri.

DAGBOKFØRT

18 MAR 81 01714

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: 1) Mildrid Musum Fødselsnr. 30 07 38 [redacted]
2) Petter Musum Fødselsnr. 22 07 34 [redacted]
Adresse 7760 Snåsa

fester herved bort til

FESTER: 1) Hans Nordbakk Fødselsnr. 13 07 10 [redacted]
2) Anne Nordbakk Fødselsnr. - " - 21 03 14 [redacted]
Adresse 7760 Snåsa

en tomt av sin eiendom

G.nr. 14 b.nr. 1 i Snåsa kommune
festetomt nr. 31.
Tomtens betegnelse: Bekkeheim areal: 857 m²

2) iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert 1.11.1979

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Tomten skal benyttes til bolig

2) og overtas av festeren ~~uten~~ med opparbeidet adkomstvei.

2) ~~med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:~~

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 300,- pr. år, forskuddsvis, hel/~~hvar~~ gang, første gang den 1/1
beregnet etter 6 % p.a. av tomteverdien kr. 5000,-

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

§ 3

FESTETIDENFestetiden er ~~80~~ **åtti** - år regnet fra **1. januar 1980**

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter **50** år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av **festeren**
 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
 3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:
Snåsa, **14.1.1980**
 den

Som fester:
Snåsa, **14.1.1980**
 den

Petter Mhusum
Mildrid Pjæseim

Hans Nordbakk
Snorre Nordbakk

Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arvid Aasved

 Vitneunderskrift

Snorre Nordbakk

 Vitneunderskrift

Arvid Aasved
Lensmann
Snåsa.

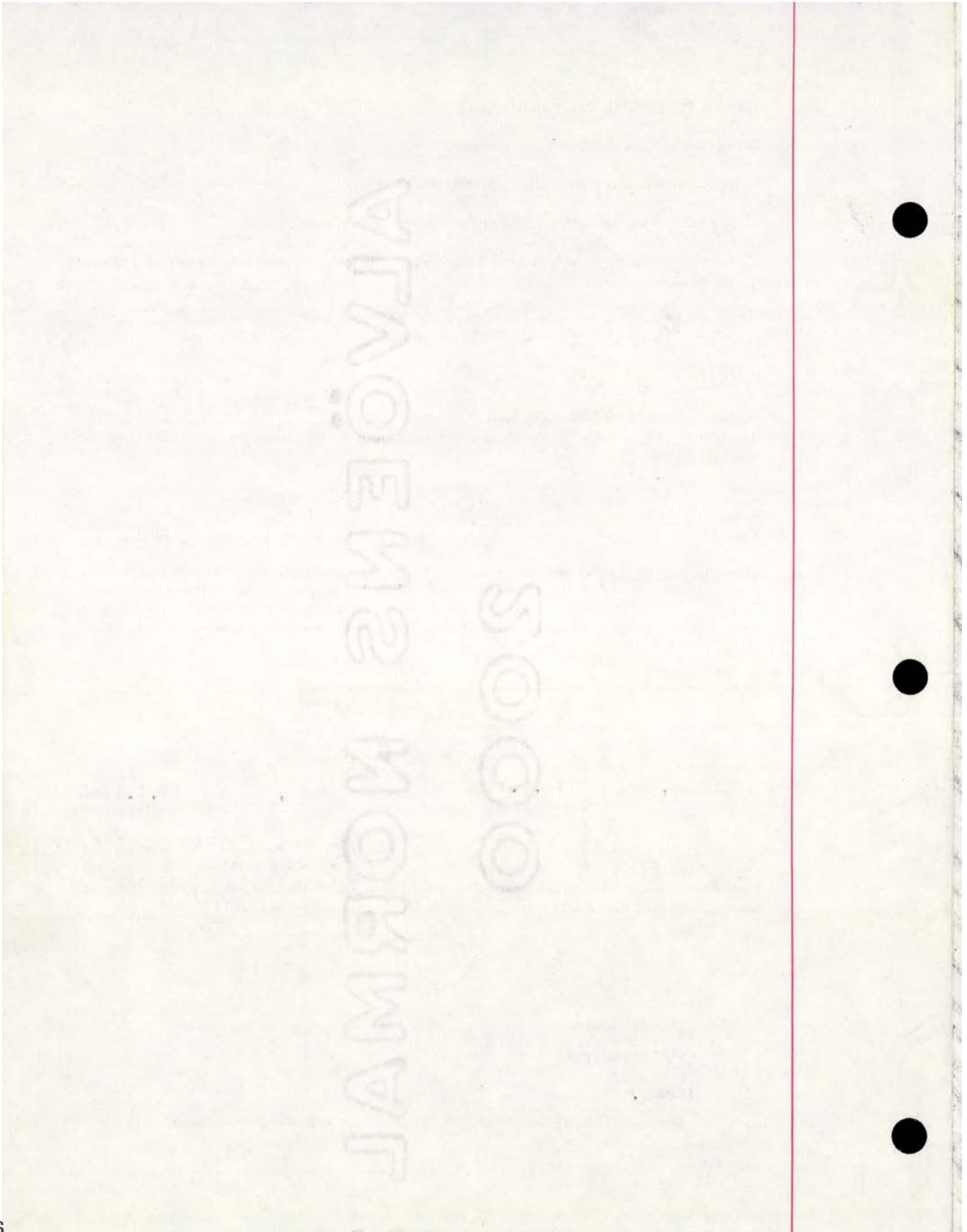
.....
 Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vit-



Nabolagsprofil

Strandvegen 18

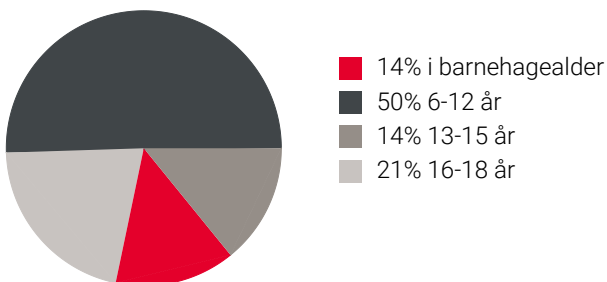
Offentlig transport

🚏 Viosen Linje 612	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Snåsa stasjon Linje F7	19 min 🚶 1.5 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 3 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	2 t 8 min 🚗

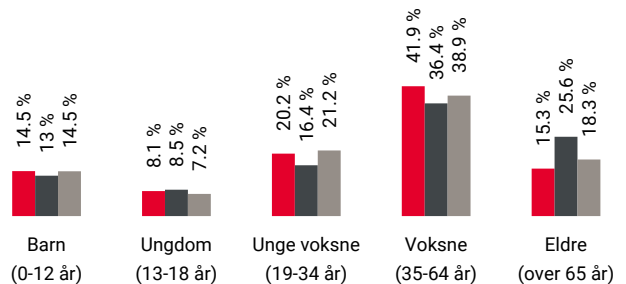
Skoler

Årjel-Saemiej Skuvle (1-7 kl.) 10 elever, 2 klasser	14 min 🚶 1 km
Snåsa skole (1-10 kl.) 172 elever, 12 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Grong videregående skole 265 elever	28 min 🚗 32.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	52 min 🚗 61.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Snåsa Nord	129	74
■ Kommune: Snåase	2 033	1 214
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Suaja Maanagierte (1-5 år) 10 barn	6 min 🚶 0.4 km
Snåsa barnehage Avd Vinjebakken (1-5 ...) 34 barn	15 min 🚶 1.2 km


Dagligvare

Coop Prix Snåsa Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.4 km
Coop Marked Brede	11 min 🚗

Sport

⚽ Viosen stadion Fotball, friidrett, tennis	2 min 🚶 0.1 km
⚽ Sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Pulsgården	19 min 🚶
🏊 Snåsa Treningssenter	11 min 🚗



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Strandvegen 18
7760 SNÅSAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders BorgsøTelefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@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