

aktiv.



Raudberglia 89, 7760 SNÅSA

**Grøningen - Flott fritidseiendom  
med en svært attraktiv beliggenhet  
i Snåsafjella | Utsikt over  
fjellheimen| Endetomt**



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 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 127 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 893 700,-  
**Selger:** Halgeir Sandberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 108/157 kvm  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 78, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1708240264

# Velkommen til Raudberglia 89!

Velkommen til Raudberglia 89 - en unik og nydelig fritidseiendom i Raudberglia i Snåsafjella!

Her kan du bli den nye eieren av en fantastisk laftet hytte med tilhørende anneks, garasje og gapahuk. Hytta har et totalt BRA på ca. 131 kvm pluss anneks på 26 kvm, og skal sies å være svært innholdsrik. Hytta har totalt fire gode soverom, svært delikat kjøkken, to romslige stuer, fine bad, godt med bodplass, samt et svært flott og opparbeidet uteområde.

Skiløypa passerer like ved eiendommen og feltet er et svært attraktivt område for den aktive. Området omtales som et mekka for den jakt- og turinteresserte.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Solid tømmerhytte fra Andorlaft
- Fem gode soverom og to stuer
- Uthus med bad og soverom
- Scootergarasje og gapahuk

Velkommen til en trivelig visning!





# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	73
Nabolagsprofil .....	79
Tinglyst festekontrakt .....	81
Brev fra grunneier .....	84
Brev fra hytteforeningen .....	86
Vedtekter for hytteforeningen .....	87
Tegninger mottatt fra kommunen .....	90
Ferdigattest .....	98
Kommunale avgifter .....	100
Situasjonskart .....	101
Reguleringskart .....	104
Reguleringsbestemmelser .....	105
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

### Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

BRA-e: 23 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m<sup>2</sup>

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ut over nevnte areal er det også etablert en jordkjeller og en gapahuk på eiendommen.

Arealet på disse er ikke målt.

Store deler av gårdsplass er belagt med steinheller, men kun steinbelagt område

utenfor balkongdør er målt opp som TBA areal. Dette arealet er i tillegg å regne som ca



da det er ujevne kanter.  
Balkong i 2. etasje er medtatt som TBA areal.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med plen og skifer.

Punktfestet tomt.

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

Grunneier/bortfester: Statskog SF

Årlig festeavgift: kr. 5.373,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2025

Festekontrakten løper inntil videre

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

### **Beliggenhet**

Raudberglia ligger idyllisk til langt inne i Snåsafjella. Med utgangspunkt fra eiendommen er det nærmest ubegrenset med villmark, meget gode fiskevatn, utmerket bærterreng, prima terreng for rype og skogsfugljakt. Bilveg helt frem til inngangsdøra. For de virkelig eventyrlystne kan man fortsette ferden via Grønningen og inn i den svenske fjellheimen.

### **Adkomst**

Ved Brede på Snåsa følger man skilting mot Grønningen. Passer via bommen og hold rett frem til man kommer på på toppen. Ta av til venstre ved skiltet "Velkommen til Raudberglia", hytta ligger da øverst og lengst til høyre i feltet. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av fritidsbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført på støpt betongdekke. Veggene er av håndlaftet tømmer. Saltakskonstruksjon tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er også oppført et anneks som er bygd på samme måte. Annekset er ikke ombefattet av tilstandsrapporten forøvrig ut over at badet er kontrollert. Det står som et eget punkt i rapporten.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 04.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Montert ladeanlegg på fritidseiendommen vinteren 2024.

Tilleggskommentar:

Fritidseiendommen består av flere "bygninger": Anneks m/bad/to soverom og bod.

Stor gapahuk. Garasje for snøscooter (ikke bil) m/tilhørende bod.

## **Innhold**

Hytte:

1. etasje:

Entre, gang, bad, soverom, stue og kjøkken. Teknisk rom, gang og garasje.

2. etasje:

Loftstue og 2 soverom.

Anneks:

Gang, bad og 2 soverom. 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:

Drenering

Oppsummering:

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Da det er støpt plate uten kjeller så vil dette ha lite betydning for boligen mtp fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales likevel på generelt grunnlag å etablere svakt fall på terrenget ut fra boligen.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag over vannbord under vinduer. Enkelte vannbord er værslitte og bør overflatebehandles.

Ytterdør på tilbygget er værslitt.

Anbefalte tiltak:

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Trapp

Oppsummering:

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Ventilering bør etableres.

Våtrom: Hytte

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det opplyses om at det ikke er målt helt fram til sluk da den er under dusjkabinettet. Måling er foretatt fra dør til dusjkabinett. Det er målt ca 1 cm fall på 2 meter, noe som er for lite.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det bør etableres vanntett sjikt i fra gulv og litt opp på vegg i hele rommet.

Våtrom: Våtrom annek

Oppsummering av overflater:



Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.  
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent om det er brukt membran på gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Vegger vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sluk og membran må kontrolleres når det er mulig.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Forhold som har fått TG3:

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres et fuktmerke i gangen på tilbygget. Det måles fukt som tilsvarer fibermettet trevirke, så det er en lokal pågående lekkasje.

Nevnte forhold er svært begrenset, men er årsak til at TG-3 settes. Det er ikke registrert avvik ut over dette.

Punktet må ses i sammenheng med punkt om «Taktekking». Kostnadsoverslag er sammenlagt for begge punkter.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjen må tettes og fuktskadet materiale skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det er registrert en lokal lekkasje i gang på tilbygget. Dette tyder på at tekkingen/ undertaket ikke er tett.

For videre omtale se punkt om «Loft» da disse må ses på i sammenheng.

Kostnadsoverslag er sammenlagt på begge punkter.

Anbefalte tiltak:

Lekkasje må tettes og skadet materiale skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Våtrom anneks

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Lovlighet:

Hytten er påbygd, og undertegnede har ikke sett tegninger og/eller godkjenning på tilbygget. Eier har informert om at det er levert inn søknad om ferdigattest på tilbygget, og undertegnede har sett mailkorrespondanse mellom eier og Snåsa kommune som tyder på at dette går i orden.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 04.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Parabol og 4-G nett.

### **Parkering**

God biloppstillingsplass på gårdsplass.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren varme i enkelte gulvflater, samt radiatorer. Varmepumpe og vedovn.

Brannvesenet Midt IKS opplyser følgende:

Ett ildsted som er registrert: klebersteinsovn.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 20.10.20.

Anmerkninger som er registrert:

Feil/mangler med skumsløkker

Årlig avgift kr. 428.-.

Dersom det er rom i eiendommen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Lys grønn

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 730

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt: kr. 10.152,-

Årlig avgift for feiing/branntilsyn: kr. 428.-

Årlig avgift for renovasjon: kr. 1 150,-

Kommentar:

Eiendommen er tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg. Kommunal hytterrenovasjon,



avfallstorg på Brede sentrum ved butikken. Eiendommen ligger på festet tomt eid av Statskog /78/1).

#### **Formuesverdi primær**

Kr 900 000

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

Det er pliktig medlemskap i hytteforeningen.

Den årlige avgiften dekker brøyting, vann/kloakk og medlemskontingent. Avgiften blir indeksregulert og vil øke neste år.

#### **Årlig velavgift**

Kr 9 000

#### **Velforening**

Raudberglia Hytteforening

#### **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**

Børøsund

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 78, bruksnummer 1, festenummer 33 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:

5041/78/1/33:

20.10.2010 - Dokumentnr: 808182 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 722

Gjelder fra dato: 01/10-2010

Tomteverdi: NOK 62 040

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om overdragelse

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2024 - Dokumentnr: 1998216 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS Org.nr: 993 609 145 Elektronisk innsendt

27.08.2010 - Dokumentnr: 641515 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5041 Gnr:78 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 68187 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1736 Gnr:78 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.11.2013, samt ferdigattest for scooter garasje datert 14.10.2024.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.11.2013.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann:

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Pålegg:

Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar:

Eiendommen har adkomst via avgiftsbelagt privat veg (Grønningsvegen) som i prinsippet brøytes i vinterhalvåret, men med risiko for igjenfyking på utsatte steder ved sterk vind/snøstorm.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Raudberglia hyttefelt kan sees hos megler.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel



dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 700 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

127 190 (Omkostninger totalt)

142 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 017 190 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 032 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 035 090 (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 127 190

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 8 000 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 900

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**

17.10.2024

































































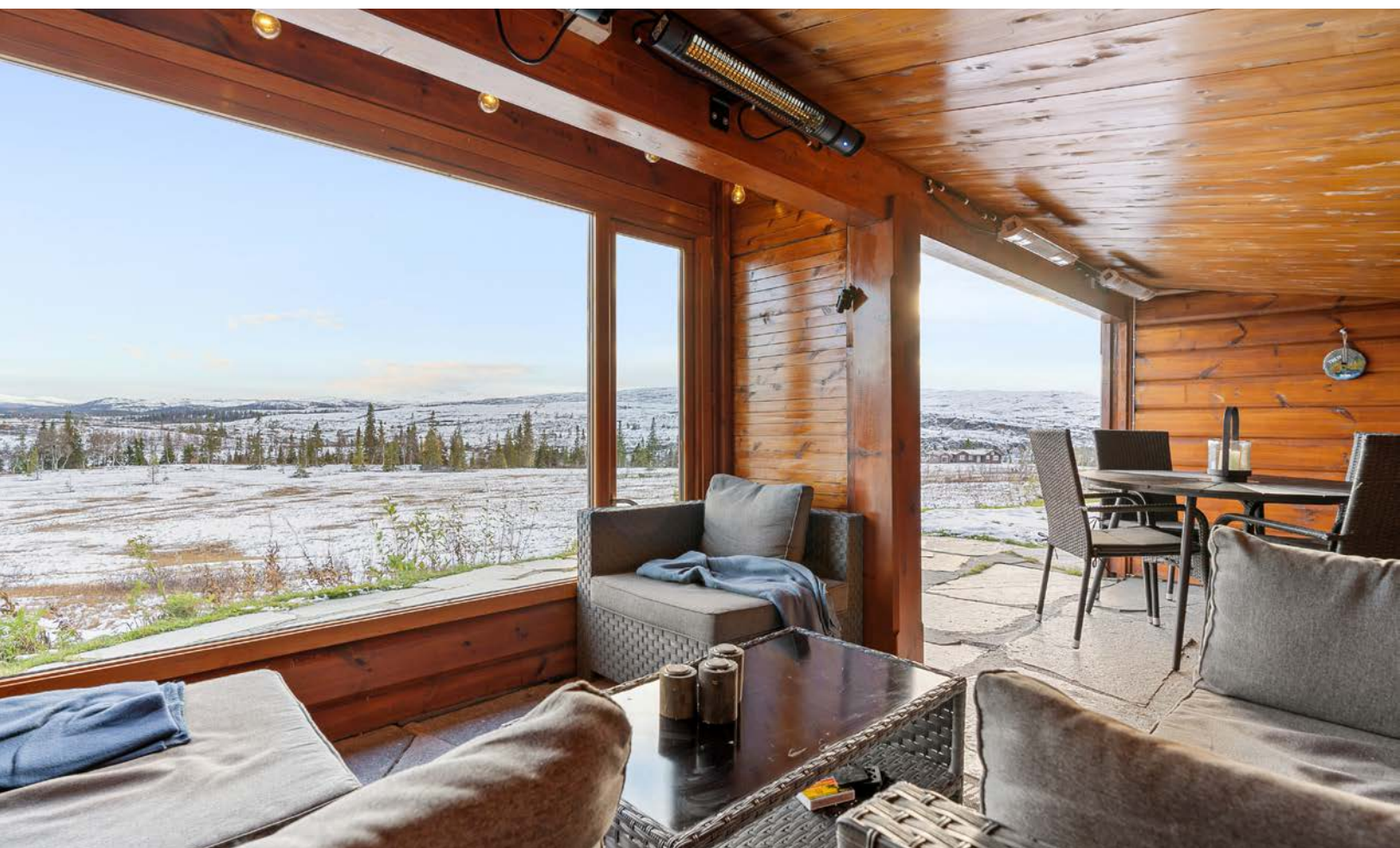








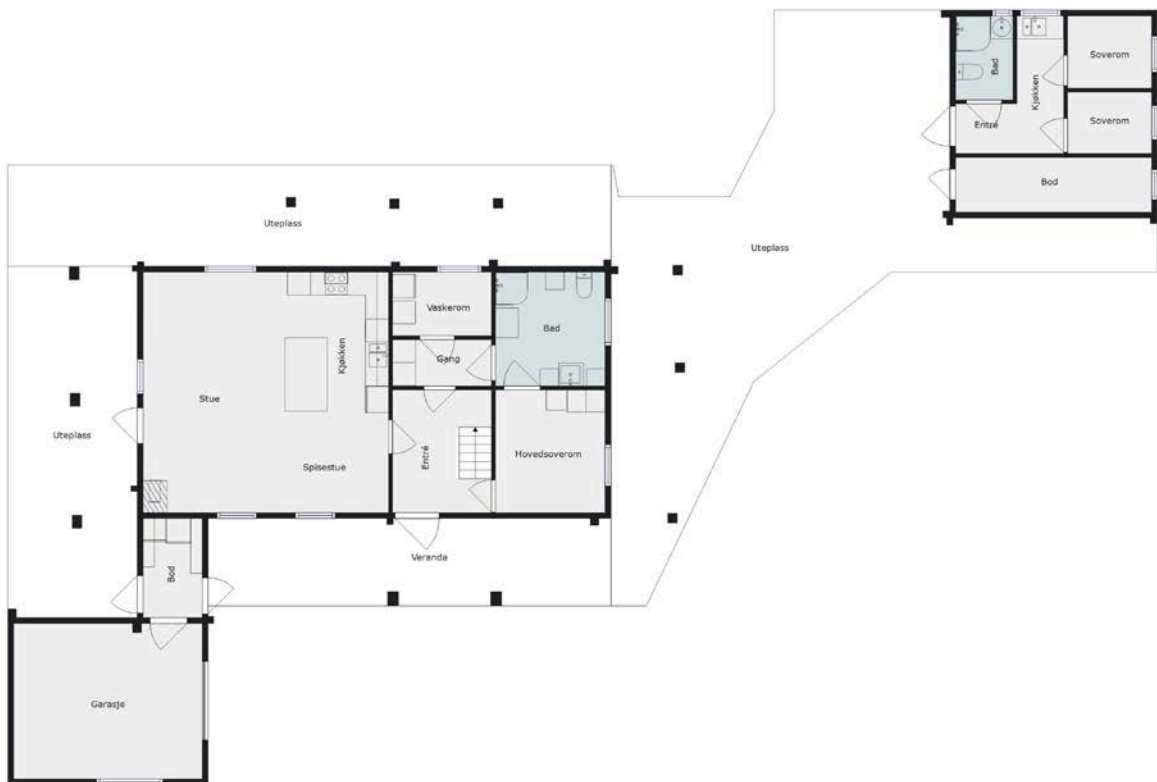


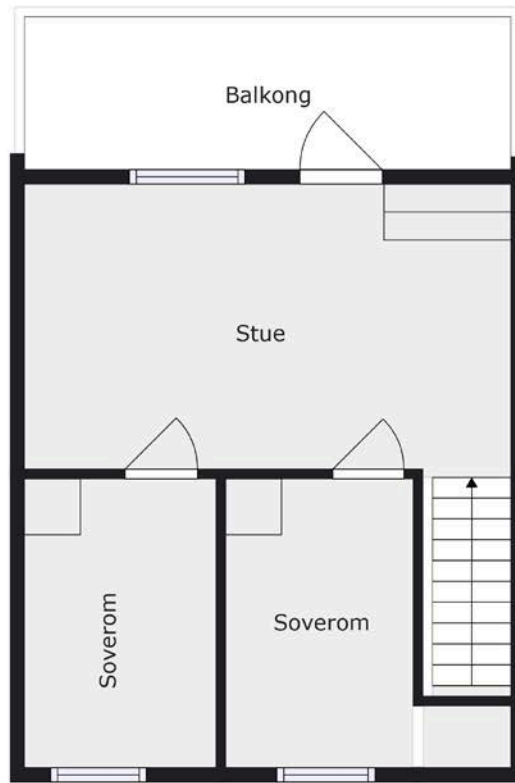












# Vedlegg

# Raudberglia 89 7760 SNÅSA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2013

BRA: 131 m<sup>2</sup>

BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

7

TG-3

3

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 78 BNR: 1

Tommy Berg  
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com  
41301188

Raudberglia 89  
7760 Snåsa



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23486>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det registreres et fuktmerke i gangen på tilbygget. Det måles fukt som tilsvarer fibermettet trevirke, så det er en lokal pågående lekkasje.

Nevnte forhold er svært begrenset, men er årsak til at TG-3 settes. Det er ikke registrert avvik ut over dette.

Punktet må ses i sammenheng med punkt om «Taktekking». Kostnadsoverslag er sammenlagt for begge punkter.

##### Anbefalte tiltak

Lekkasjen må tettes og fuktskadet materiale skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Taktekking

##### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det er registrert en lokal lekkasje i gang på tilbygget. Dette tyder på at tekkingen/undertaket ikke er tett. For videre omtale se punkt om «Loft» da disse må ses på i sammenheng. Kostnadsoverslag er sammenlagt på begge punkter.

##### Anbefalte tiltak

Lekkasje må tettes og skadet materiale skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Våtrom: Våtrom anneks

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Da det er støpt plate uten kjeller så vil dette ha lite betydning for boligen mtp fuktinntrenging.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales likevel på generelt grunnlag å etablere svakt fall på terrenget ut fra boligen.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag over vannbord under vinduer. Enkelte vannbord er værslitte og bør overflatebehandles.

Ytterdør på tilbygget er værslitt.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Ventilering bør etableres.

---

## Våtrom: Hytte

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det opplyses om at det ikke er målt helt fram til sluk da den er under dusjkabinettet. Måling er foretatt fra dør til dusjkabinett. Det er målt ca 1 cm fall på 2 meter, noe som er for lite.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).



#### **Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det bør etableres vanntett sjikt i fra gulv og litt opp på vegg i hele rommet.

---

### **Våtrom: Våtrom anneks**

#### **Oppsummering av overflater**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### **Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent om det er brukt membran på gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Vegger vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sluk og membran må kontrolleres når det er mulig.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## **Bygningsdeler med TG-IU**

### **Grunnmur og fundament**

#### **Oppsummering**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

---

### **Våtrom: Hytte**

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke kontrollert om det er brukt membran.

Vegger på rommet er av treverk, og vil ikke tåle belastning av fritt vann.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da overflater på vegger ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hytten er påbygd, og undertegnede har ikke sett tegninger og/eller godkjenning på tilbygget. Eier har informert om at det er levert inn søknad om ferdigattest på tilbygget, og undertegnede har sett mailkorrespondanse mellom eier og Snåsa kommune som tyder på at dette går i orden.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
26.9.2024

Rapportdato  
4.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Halgeir Sandberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult Norge AS

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Raudberglia 89, 7760 Snåsa

Kommunenr: 5041

Gårdsnr: 78

Bruksnr: 1

Festenr: 33

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2013 - Tatt fra ferdigattest.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen er oppført på støpt betongdekke. Veggene er av håndlaftet tømmer. Saltakskonstruksjon tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er også oppført et annekset som er bygd på samme måte. Annekset er ikke omfattet av tilstandsrapporten forøvrig ut over at badet er kontrollert. Det står som et eget punkt i rapporten.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	131	108	23	0	36
Anneks	26	0	26	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>157</b>	<b>108</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	99	76	23	0	27
2. etasje	32	32	0	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>131</b>	<b>108</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	71	28	Entre, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.	Teknisk rom, gang og garasje.
2. etasje	32	32	0	Loftstue og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>131</b>	<b>103</b>	<b>28</b>		



## Bygning: Anneks

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	18	8	Gang, bad og 2 soverom.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>8</b>		

## Kommentar til arealberegning

Ut over nevnte areal er det også etablert en jordkjeller og en gapahuk på eiendommen. Arealet på disse er ikke målt.

Store deler av gårdsplass er belagt med steinheller, men kun steinbelagt område utenfor balkongdør er målt opp som TBA areal. Dette arealet er i tillegg å regne som ca da det er ujevne kanter.

Balkong i 2. etasje er medtatt som TBA areal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Taknedløp er avsluttet over bakken.	
Da det er støpt plate uten kjeller så vil dette ha lite betydning for boligen mtp fuktinntrenging.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales likevel på generelt grunnlag å etablere svakt fall på terrenget ut fra boligen.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

### 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>



## 6.4 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en takoverbygd terrasse i 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting av steinheller og betong.

Type	Annet
Det er etablert en markterrasse med steinheller og betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres noe skjevheter/ujevnheter på markterrassen/plattingen av skiferstein. Eier informerte om at steinheller er lagt ujevnt med hensikt for å få et mere naturlig/rustikt utseende.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Malt ytterdør.	
Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hytten er tilbygd med gang og garasje (ikke gjennomgang fra opprinnelig hytte). Dører i tilbygget er da nyere. Eier opplyste at tilbygget ble etablert i ca 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det er ikke etablert beslag over vannbord under vinduer. Enkelte vannbord er værslitte og bør overflatebehandles.	
Ytterdør på tilbygget er værslitt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Justeringer/smøring anbefales.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hytten er påbygd etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei



**Oppsummering av yttervegger****TG-1**

Det registreres stedvis sprekker i tømmerveggene.

Det er ikke unormalt at tømmervegger sprekker opp noe. Det er viktig å sørge for best mulig overflatebehandling på veggene, samt i sprekke for å hindre fukt i å trekke inn i tømmeret.

**6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-3**

Det registreres et fuktmerke i gangen på tilbygget. Det måles fukt som tilsvarer fibermettet trevirke, så det er en lokal pågående lekkasje.

Nevnte forhold er svært begrenset, men er årsak til at TG-3 settes. Det er ikke registrert avvik ut over dette.

Punktet må ses i sammenheng med punkt om «Taktekking». Kostnadsoverslag er sammenlagt for begge punkter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lekkasjen må tettes og fuktskadet materiale skiftes ut.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000****6.9 Renner og nedløp**

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Hytten er påbygd etter byggeår, så takrenner på tilbygget er nyere.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

## 6.11 Takteking

Type teking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hytten er opplyst tilbygd i ca 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-3</b>
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Det er registrert en lokal lekkasje i gang på tilbygget. Dette tyder på at tekingen/undertaket ikke er tett. For videre omtale se punkt om «Loft» da disse må ses på i sammenheng. Kostnadsoverslag er sammenlagt på begge punkter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lekkasje må tettes og skadet materiale skiftes ut.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>



## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak** TG-0

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Gulv i 1. etasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 13 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Element

Det er etablert en utvendig elementpipe.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspirert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein** TG-1

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspirert fra bakken.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og fronter med glass.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hytten er påbygd, og undertegnede har ikke sett tegninger og/eller godkjenning på tilbygget. Eier har informert om at det er levert inn søknad om ferdigattest på tilbygget, og undertegnede har sett mailkorrespondanse mellom eier og Snåsa kommune som tyder på at dette går i orden.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei



Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Undertegnede har ikke sett at kloakk er luftet over tak, det er ikke registrert durgventil, og det var ikke mulig å kontrollere vannstand i sluk ved nedspyling i toalettet da sluk er plassert under dusjkabinett. Lufting av kloakk bør undersøkes nærmere.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.	
Det ble etablert en elbil-lader i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-1**

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

**6.21 Vannbåren varme**

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

**6.22 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår (ikke synlig produksjonsår)	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei



Er bereder over 20 år?	Nei
------------------------	-----

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-1**

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
------------------	-------------------

Det er etablert mekanisk avtrekk på badet. Ingen ventilering ut over muligheten til å åpne vinduer ellers.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering bør etableres.

## 6.24 Våtrom: Hytte

### Overflate

Beskrivelse av overflate
--------------------------

Flislagt gulv, malt panel og malt tømmer på vegger.

Det opplyses om at overflater på vegger ikke vil tåle belastning av fritt vann.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
---	----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
--	----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det opplyses om at det ikke er målt helt fram til sluk da den er under dusjkabinettet. Måling er foretatt fra dør til dusjkabinett. Det er målt ca 1 cm fall på 2 meter, noe som er for lite.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det bør etableres vanntett sjikt i fra gulv og litt opp på vegg i hele rommet.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-IU**

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke kontrollert om det er brukt membran.

Vegger på rommet er av treverk, og vil ikke tåle belastning av fritt vann.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da overflater på vegger ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert et dusjkabinett, et servantskap og et toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke foretatt hulltaking da alle vegger utenom 1 er tømmervegger. Vegg som ikke er tømmervegg er dekket av garderobeskap.	
Det opplyses også om at rommet ikke utsettes for fritt vann da det er etablert dusjkabinett.	
Det er foretatt fuktsøk på rommet med kapasitiv fuktmåler uten at det ga utslag på fukt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.25 Våtrom: Våtrom annek

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt panel og malt tømmer på vegger.	
Det opplyses om at vegger ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	
Det opplyses om at panel på delingsvegg buler ut/delvis har løsnet. Dette skyldes at tømmeret har «satt seg - sunket sammen» og det har kommet press på panelet som har trykt det ut. Dette forholdet omtales ikke videre, men må utbedres (panelet kappes og festes). TG-2 settes på forholdet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent om det er brukt membran på gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Vegger vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sluk og membran må kontrolleres når det er mulig.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Ventilering av rommet bør etableres.	
<b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>	<b>Under 10 000</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone da den ikke er tilgjengelig.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240264	
<b>Selger 1 navn</b>	
Åse Sandberg	
<b>Gateadresse</b>	
Raudberglia 89	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240264

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte dusjkabinett, servant og wc
Arbeid utført av	Bademiljø Namdal VVS Teknikk AS   Rørlegger på Snåsa

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ikke endret siden bygget stod ferdig i 2011
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ja, meldt til Snåsa kommune ved oppstart bygging.
-------------	---

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av fyringsanlegg tilknyttet grunnvarme som fritidsboligen er tilknyttet (privat). Skiftet pumpe og full service - 2023/2024.
Arbeid utført av	NTE, avd. Snåsa og Snåsa VVS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	NTE, avd. Snåsa
-------------	-----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Montert ladeanlegg på fritidseiendommen vinteren 2024.
-------------	--

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

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, kun av faglært

Beskrivelse

Øverbygg, Snåsa leverte tømmer og monterte tilhørende "garasje" til fritidseiendommen.

Arbeid utført av

Øverbygg, Snåsa

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

Document reference: 1708240264



## Tilleggs kommentar

Fritidseiendommen består av flere "bygninger": Anneks m/bad/to soverom og bod Stor gapahuk Garasje for snøscooter (ikke bil) m/tilhørende bod

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.

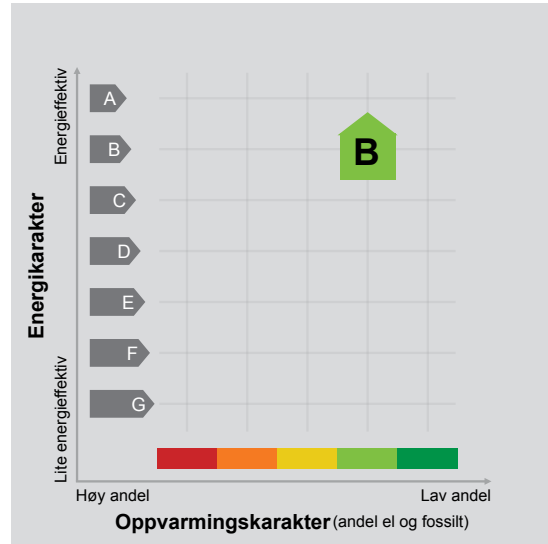
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Sandberg	9ac6a55e8e85ad2034778a 278d3a6f85bb5c77d3	24.09.2024 18:27:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240264

- 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	Raudberglia 89
Postnummer	7760
Sted	SNASA
Kommunenavn	Snåsa
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	33
Bygningsnummer	300176427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30871
Dato	26.09.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

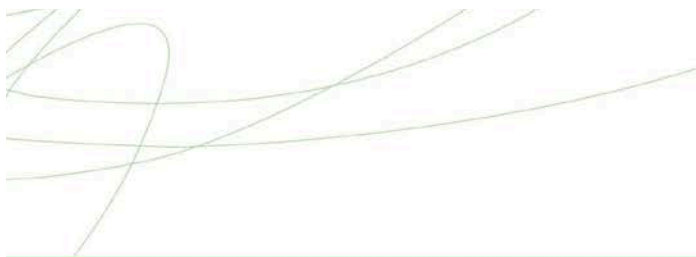
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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.

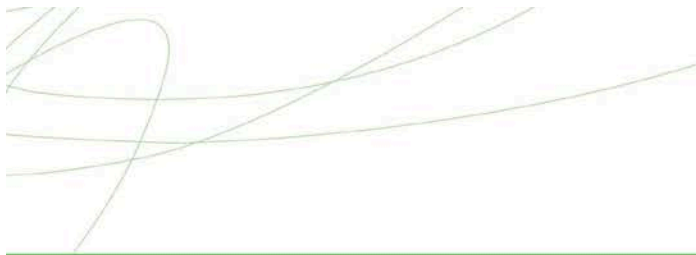
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	131
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Brukertilta

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 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.

### **Tiltak 11: 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. Kjøle- 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 12: 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 13: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: 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.

# Nabolagsprofil

Raudberglia 89

## Høyde over havet

527 m



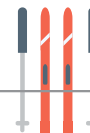
## Avstand til byer

Steinkjer 1 t 17 min 🚗

Trondheim 3 t 6 min 🚗

## Vintersport

Langrenn



## Sport

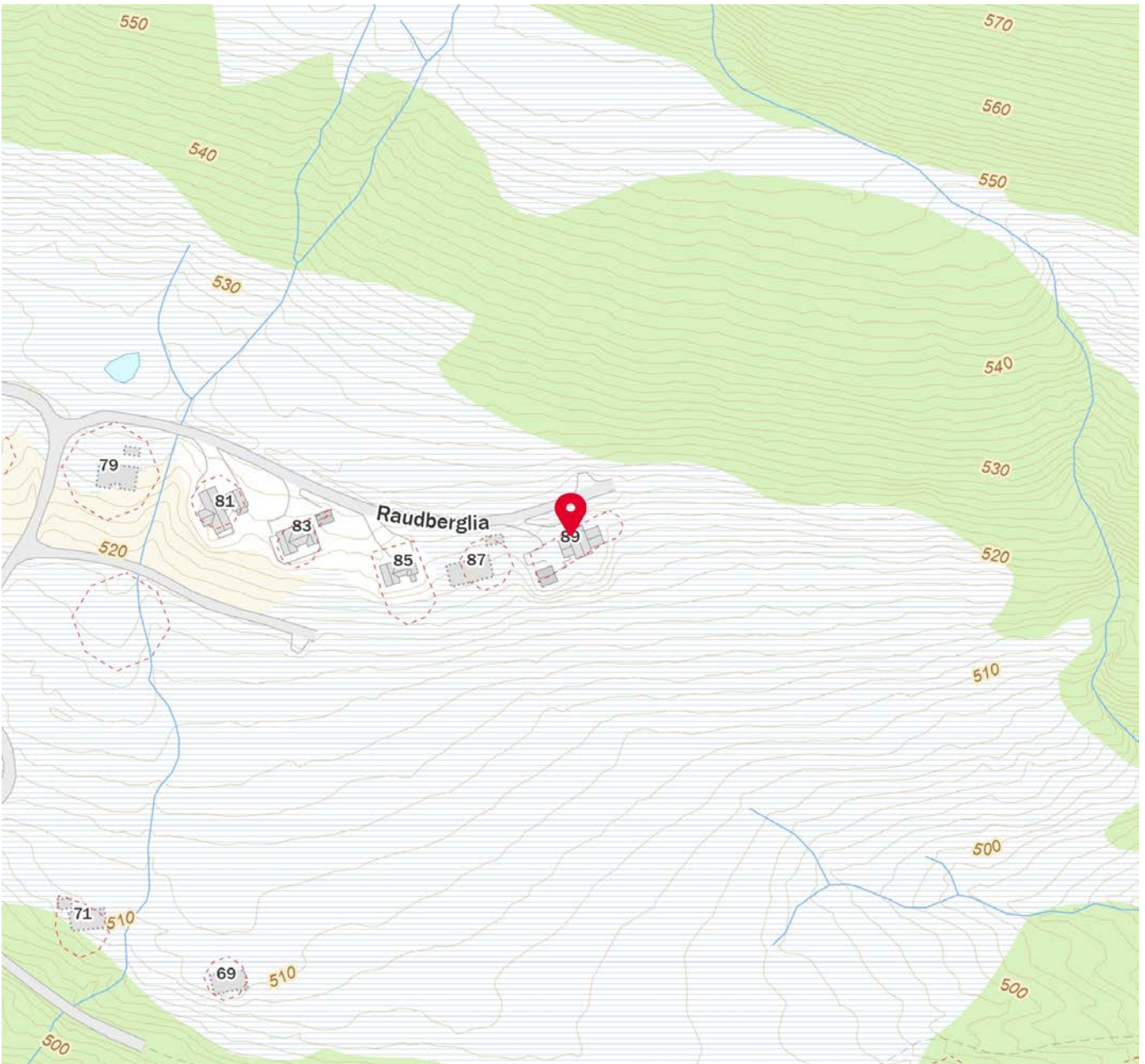
⚽ Breide stadion 35 min 🚗  
Ballspill, fotball, friidrett 28.9 km

🏊 Snåsa Treningssenter 35 min 🚗

## Dagligvare

Coop Marked Brede 35 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**KOPI**  
 Real kopi bekreftes.  
 19/10. 2010  
 Heun S. Strøm  
 Statskog SF

**FESTEKONTRAKT  
 FOR FRITIDSFORMÅL  
 (Hytte)**

Returneres til:  
 Statskog SF  
 Postboks 63, Sentrum,  
 7801 Namsos

1. Eiendommen				
Kommunenr. 1736	Kommunenavn Snåsa	Gnr. 78	Bnr. 1	Festenr. 33
Beskaffenhets: <input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd		Bruk av grunn: F - Fritidseiendom		


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

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn Halgeir Sandberg	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr 3.722,-

5. Festetid	
Inntil videre	Regnet fra dato: 01.10.2010

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

7. Supplerende tekst
(Kan opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1 Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående, jf. lov om løysingsrettar §§ 8 og 9, skal godkjennes av bortfester.
7.2 Andre særvilkår: Den som til enhver tid er fester av tomten er pliktig til medlemskap i hytteområdets velforening.
 Doknr: 808182 Tinglyst: 20.10.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3	Dato 19.10.2010	Usteders underskrift: Heun S. Strøm Statskog SF
-------------	--------------------	---

*hs*



**8. Rettigheter og vilkår**

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

**8.1 Fysisk rådighet over tomten**

Avtalen gir rett til å føre opp fritidsbebyggelse på anvist tomt nr. 45 i Raudberglia hytteområde. Tomten identifiseres ved målebrev eller kartvedlegg datert: tinglyst 27.08.2010.

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i regulerings-/bebyggelsesplan vedtatt den 26.04.2007.

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

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

**8.2 Festeavgift**

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

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

**8.3 Kontraktforutsetninger/opphørsgrunner**

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon. Avtalen opphører hvis tomten ikke er bebygget innen 5 år fra avtalens inngåelse.

Tinglysing besørges av bortfester.

**8.4 Tomteverdi**

Tomteverdien på avtaletidspunktet er kr 62.040,-.

**8.5 Betaling av lovbestemte avgifter og gebyr**

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

**8.6 Overføring av festeretten**

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

**8.7 Offentlige pålegg**

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

**8.8 Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):**

Side 2 av 3

Dato

19.10.2010

Usteders underskrift:

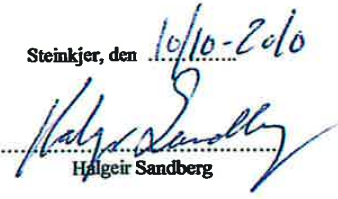
Håvard S. Størom


Statskog SF

hs




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

Steinkjer, den 10/10-2010  
  
Hågeir Sandberg

Namsos, den 19.10.2010  
  
For Statskog SF **Statskog SF**

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer

Side 3 av 3	Dato 19.10.2010	Utsteders underskrift:  <b>Statskog SF</b>
-------------	--------------------	--

Statskog SF  
Postboks 174  
2402 Elverum

Vår referanse:  
1708240264

Vår saksbehandler:  
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:  
418 47 600

Vår dato:  
24.09.2024

**Salg av Raudberglia 89, 7760 Snåsa,  
gnr. 78, bnr. 1, fnr. 33 (Ideell andel 1/1) i Snåase-Snåsa kommune  
Eier: Halgeir Sandberg**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 5373,- kroner Forfallsdato: jama

Neste avtalte regulering: 2025

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: - - inntil videre

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

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

Ikke innløsningsrett, dette er statsallmenning.

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

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

Er det avtalt overdragsesgebyr?  Ja  Nei 3700,- kroner (3800 i 2025)

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Faktura vil bli sendt.

Bortfesteres underskrift Anne Grete Grøtbeddelien

Telefonnummer 951 15 087 E-post agr@statskog.no

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

*Elverum, 25.09.24*

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Narnsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
tci@aktiv.no



Jens Børøsd  
 Otto Sverdrups veg 17  
 7713 Steinkjer

Raudberglia Hytteeierforening

Vår referanse: 1708240264      Vår saksbehandler: Trine C. Ingebrigtson      Telefon: 418 47 600      Vår dato: 24.09.2024

**Megleropplysninger på Raudberglia 89 - gnr. 78, bnr. 1, fnr. 33 (Ideell andel 1/1) i Snåase-Snåsa kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Halgeir Sandberg	,	27.06.1955

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforening/hytteforeningsavgift pr. <input checked="" type="checkbox"/> Mnd <input checked="" type="checkbox"/> Kvartal <input type="checkbox"/> Halvår		Kr 9000 pr år	Forfaller: ca. April
Inkluderer <u>Brøking. Vann/kloakk medlem skiftigent velforening</u>		Er det planlagt endringer av avgiften?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny avgift: _____ kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	
Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier: <u>Obligatorisk medlemskap i foreningen</u>			

Indeks reguleres

For Hytteforeningen v/leder Jens Børøsd

Steinkjer 25/9-24  
 Sted, dato

Jens Børøsd  
 Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ~~Kopi av siste års regnskap/årsberetning~~
- ~~Referat fra siste årsmøte~~
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tci@aktiv.no.

På forhånd takk!

## Vedtekter Raudberglia Hytteforening, Snåsa Kommune

### § 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Raudberglia Hytteforening

### § 2 Formål

Hytteforeningen har til formål å verne om medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere og medvirke til felles trivsel. Interesser og rettigheter omfatter bl.a. vedlikehold av felles adkomstveier, vann og avløpsanlegg og brøyting (ikke uttømmende).

### § 3 Juridisk person

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

### § 4 Medlemmer

Alle tomte- og hytteeiere som omfattes av reguleringsplan for Raudberglia Hyttefelt Ismenningen Statsalmenning har rett og plikt til medlemskap i foreningen. Det er 1 medlemskap pr. festekontrakt. **Alle hytter melder inn sin representant som skal representere hytta. Representanten vil være hovedmottaker av informasjon, faktura og lignende fra styret.**

### § 5 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og alle myndige personer tilhørende den enkelte hytte/festetomt er valgbar til tillitsverv i hytteforeningen.

### § 6 Medlemsforpliktelser

Medlemmer plikter å dekke andel av kostnader til drift, vedlikehold og investeringer innenfor hytteforeningens formål. Årlig medlemsavgift fastsettes av årsmøtet og betaling skjer etter påkrav fra styret.

### § 7 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte mottar ikke honorar for sine verv om ikke annet fastsettes av årsmøte.

### § 8 Årsmøte

Årsmøte holdes i mars/april fortrinnsvis onsdag i påskeuken. Innkalling skjer skriftlig (e-post) til medlemmene, eller på annen forsvarlig måte med minst 2 ukers varsel. Sammen med innkallelsen sendes revidert regnskap, forslag til budsjett samt redegjørelse for de saker som faller inn under årsmøtet. Årsmøtesaker som ønskes fremmet av medlemmer må være styret i hende minst 3 uker før årsmøtet.

Fast agenda for årsmøte:

1. Velkommen og godkjenning av innkalling ved styrets leder
2. Valg av møteleder og 2 personer til å underskrive protokollen

3. Styrets beretning
4. Behandling og godkjenning av resultatregnskap og balanse inklusive revisors beretning
5. Behandling og godkjenning av budsjett inklusive fastsettelse av medlemsavgift
6. Innkomne forslag
  - a. Forslag fremmet av styret
  - b. Forslag fremmet av medlemmer
7. Valg
  - a. Valg av styremedlemmer og eventuelt styrets leder hvis denne er på valg
  - b. Valg av revisor
  - c. Valg av valgkomite på 2 medlemmer

Ved avstemming har hvert medlem 1 – en – stemme. Skriftlig avstemming gjennomføres dersom noen av møtedeltakerne krever dette.

Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Årsmøteprotokollen underskrives av møteleder og to medlemmer valgt på årsmøtet. Utskrift av protokollen sendes samtlige medlemmer **som e-post**.

#### **§ 9 Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkallelsen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles. Ekstraordinært årsmøte bør innkalles med minst 2 ukers varsel.

#### **§ 10 Styret**

Hytteforeningens styre er på inntil 5 medlemmer. Styret velges av årsmøte for 2 år om gangen. Styreleder velges av årsmøte. Det er maksimalt 3 av styremedlemmene som samtidig kan være på valg. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret kan ikke uten spesiell fullmakt forplikte medlemmene ut over kontingenten og det formål som er nedfelt i vedtektene.

**Styret gis fullmakt til å gi valgkomiteen i oppgave å fremme forslag på medlemmer til undergrupper som kan ha egne ansvarsområder som eksempelvis vann, veg, kloakk og løypenett. Det kan også med tiden være aktuelt å delta i styret med andre interessenter/hytteforeninger i vårt geografiske område og hvor det av styret i Raudberglia Hytteforening oppleves som hensiktsmessig.**

#### **§ 11 Vedtektsendring**

Endringer i disse vedtekter kan bare vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten.

#### **§ 12 Oppløsning**

Oppløsning av Raudberglia Hytteforening kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.



Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av Raudberglia Hytteforening.  
Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 11.

Vedtatt på årsmøte i Raudberglia Hytteforening

Raudberglia 23. mars 2016

E-1



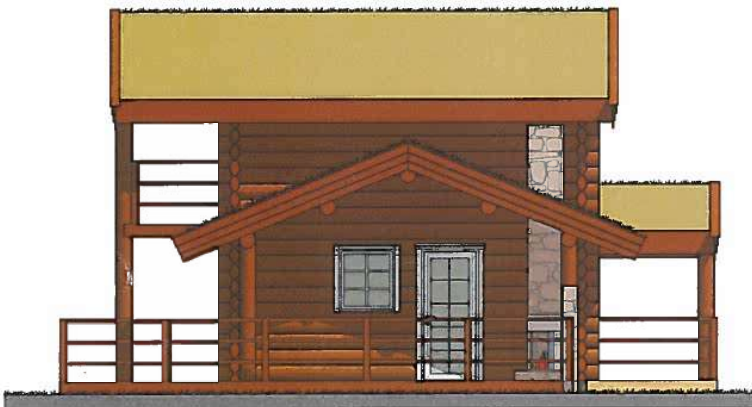
Fasade  
NORD

skt 26/10

27.05.2010

*[Handwritten signature]*

ANNA KOSMINI  
IT & GRAFISK



Fasade  
VEST

A	070610	Spejlvendt, endret kilsed	KB
Nr.	Dato	Tegn.	Sigt.
			Fælles Område 7570 Brocørry
Projekt:	Halgel/Sandberg Hytte / Anneke Rasmussen		
Udvæk:	Fasader Hytte Nord og Vest		
Tegner:	KB	Tegn.:	51
Dato:	03.05.2010	Rev.:	A
MB:	1.50		

E-2



Fasade  
SØR

Sak 26/10  
27.08.2010

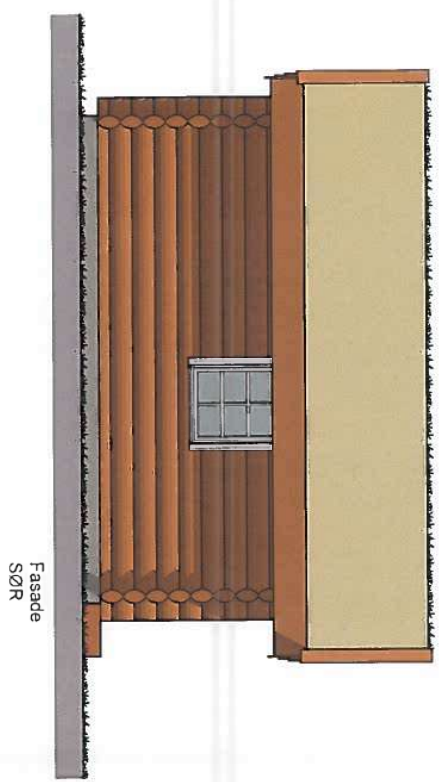
*Olav Nord*  
 ANSÅKINGEN  
 10.000.000



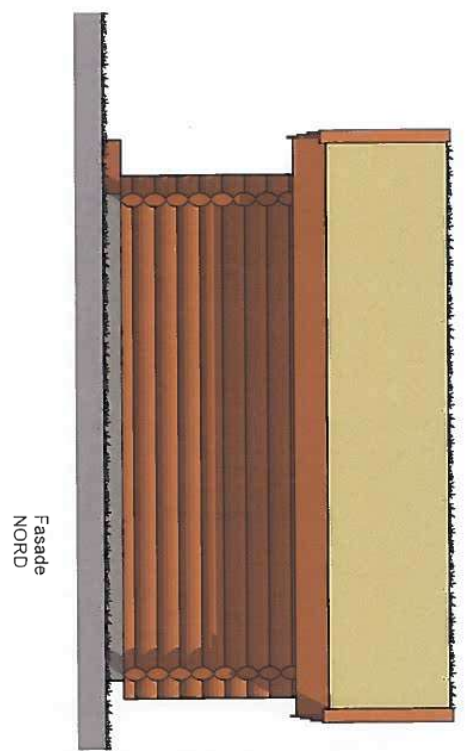
Fasade  
ØST

A	070610	Spelvendi, endret åksted	KB
sk.	Dato	Tekst	Sign.
			Kristian Brennt 7470 Åkreøy
Prosjekt: Hålgår Sandberg Hytte / Annska Raudebergia			
Innhald: Fasade Hytte, Eer og Dal			
Tegner:	KB	Tegn:	52
Dato:	03.04.2010	Rev.:	A
Mål:	1:50		

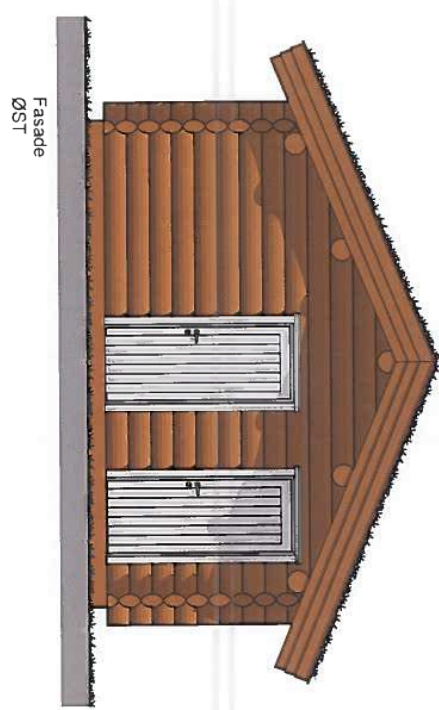




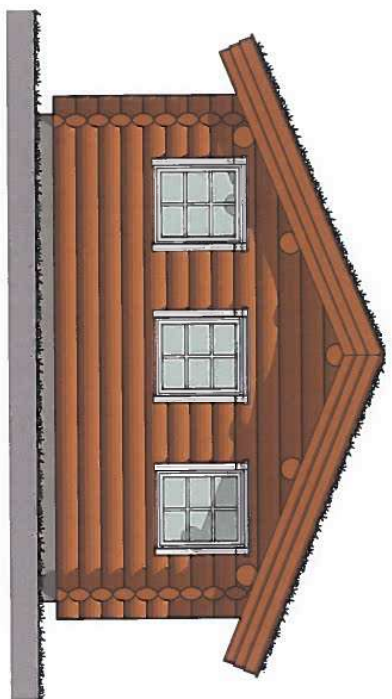
Fasade SØR



Fasade NORD



Fasade ØST



Fasade VEST

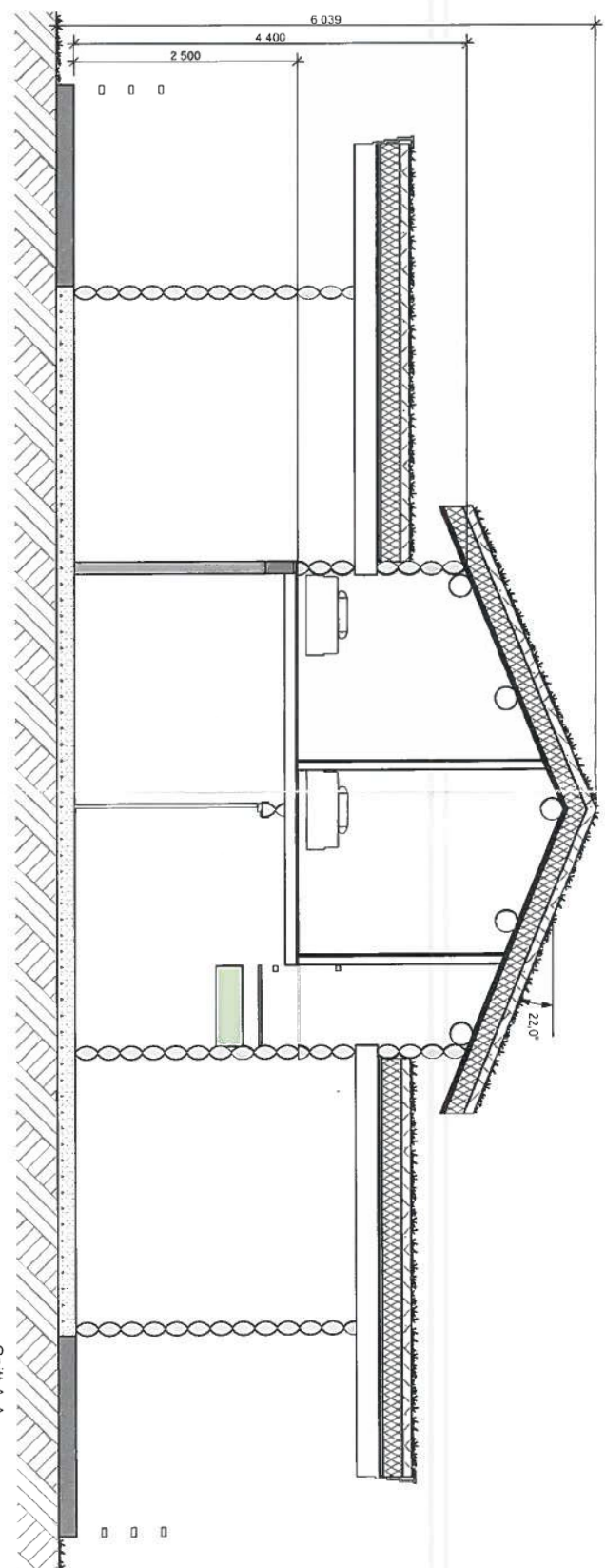
Sak 26/10  
27.05.2010

*[Handwritten signature]*

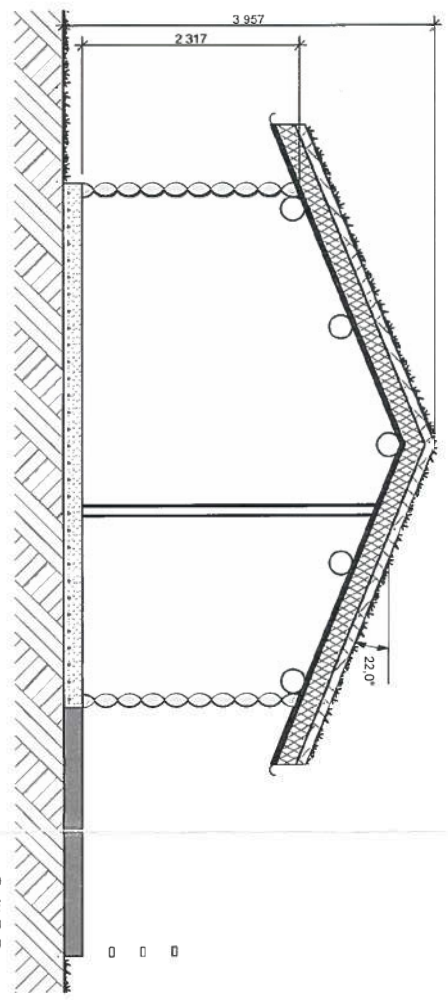
Per. Dato	Tekst	Spr.
A	070510 Justert takstikk	KB
B	200910 Minnet areal, Justert takstikk	KB
Sj. Dir. Kristian Breikk 7870 Indery		
Helger Sandberg Prosjekt: Hytte / Annets Raudbergfelle Innheld: Fasadertegning		
Tegner:	KB	Tegn.:
Dato:	03.05.2010	Rev.:
Mål:	1:50	

53  
B

E-4



Snitt A-A

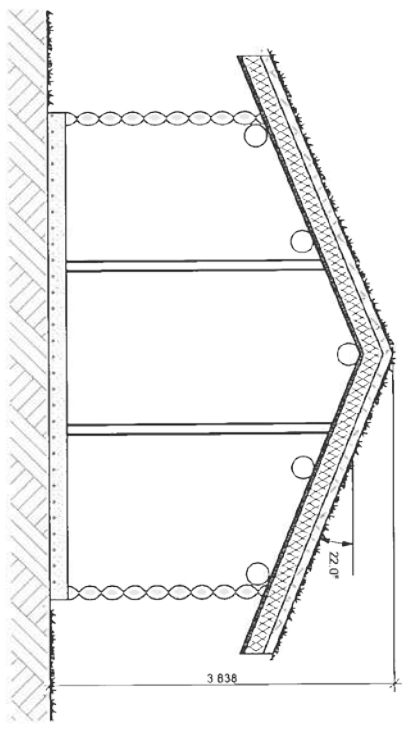
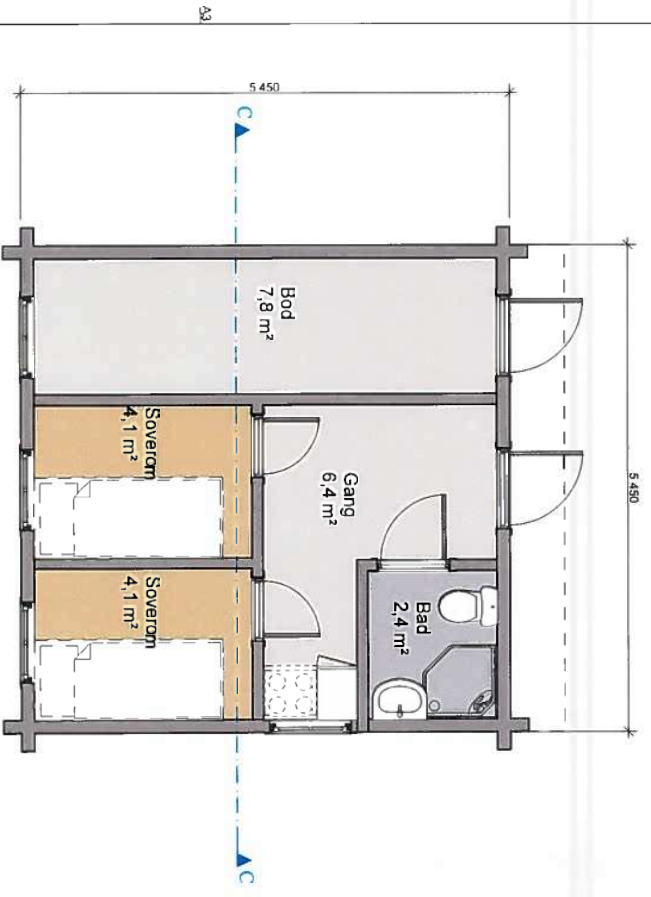


Snitt B-B

Snitt 20110  
 27.05.2010  
*[Handwritten signature]*

A	070610 Speilvendi, endret hlátted	KB
Rn. Dato	Tekni	Sgn.
Halgeir Sandberg		Kristján Breiðk
Prestjafi		7670 Indarøy
Irhóldi		Snitt Hylje
Tegner:	KB	Tegni:
Dalur:	03.05.2010	Rav.:
Mál:	150	

31  
A



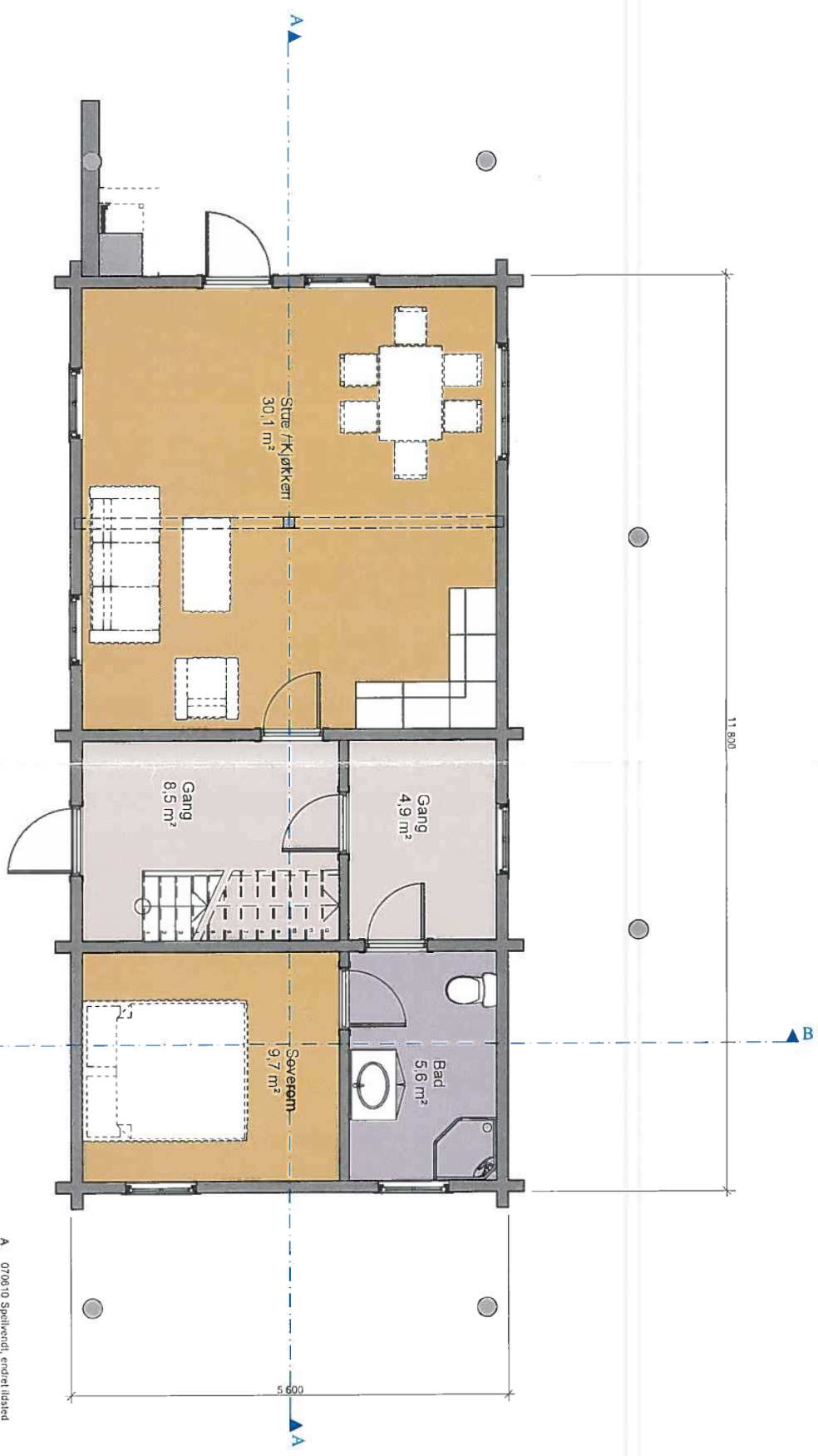
Satt 26/10  
 27.05.2010  
*[Signature]*

A	070610 Justert plan	KB
B	260610 Merket areal, Justert takstikk	KB
For	Dato	Total
Prosjekt		Hauger Sandberg
Innhold:		Hytte / Annets Raudeberglia
		Annets plan og snitt
Tegn:	KB	Tegn:
Dato:	03.05.2010	Rev:
Mal:	1:50	

23  
 B

E-S

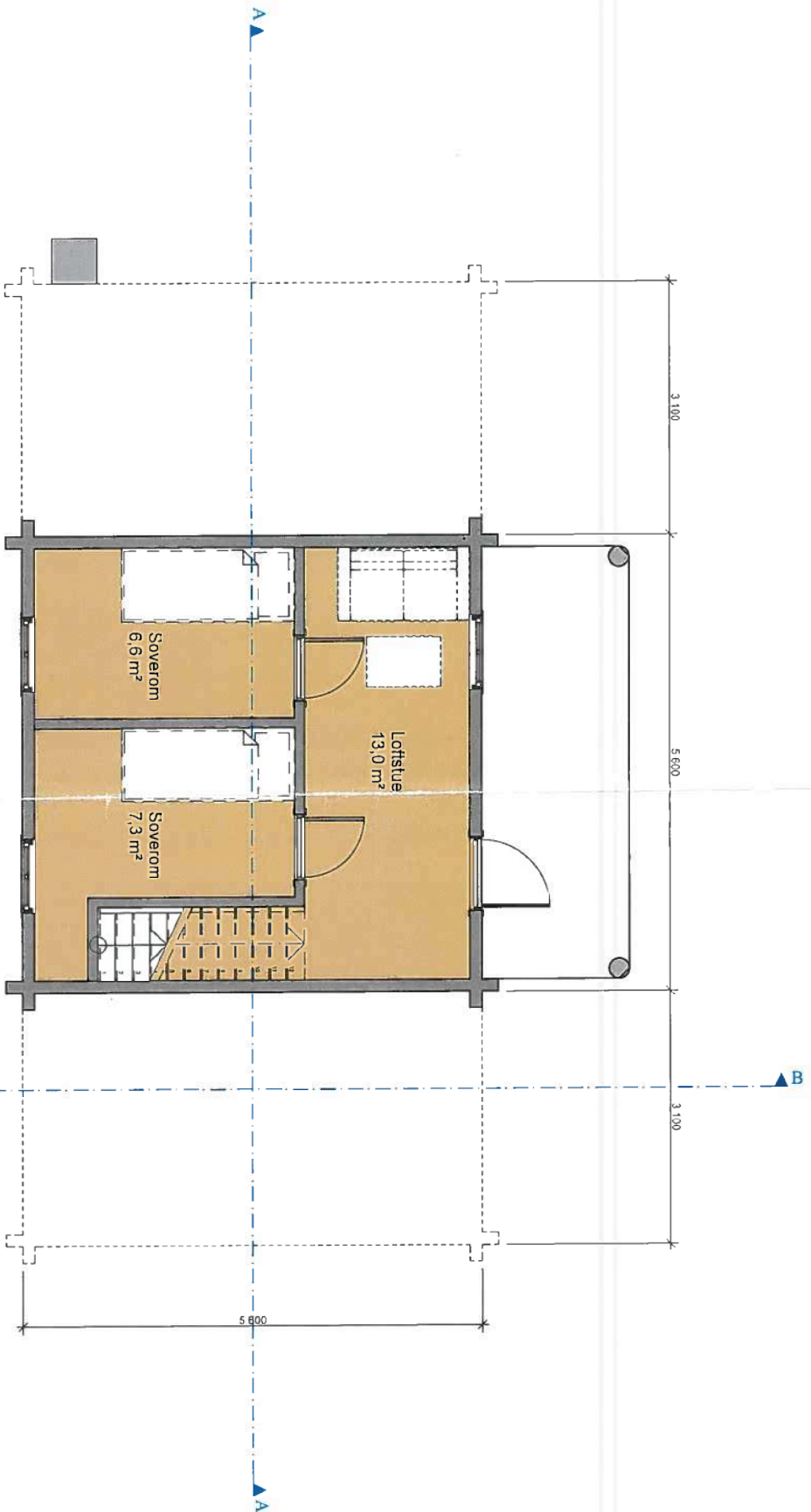
E-6



27.08.2010  
 Sak nr 25/10  
 S. Sol

A	070610	Spellvernl. endret/tilsatt	KB
Rev.	Dato	Tekst	Sign.
			Kristian Benvik 7670 Indreøy
Prosjekt: Halgeft Sandberg			
Hydro / Annels Raudeberglia			
Innhold: Plan 1 Høyre			
Legner:	KB	Tegn:	21
Dato:	03.02.2010	Rev.:	A
Mål:	1:50		





E-1

SAL 26/10

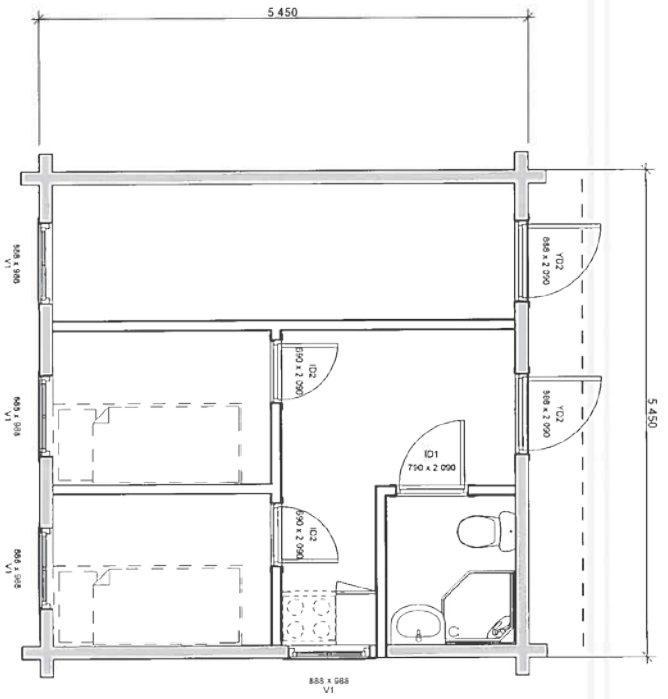
27.05.2010

*Handwritten signature*

A 070510 Spillevind, endret/løst		KB
Rev. Dato	Tekst	Sgn.
		Kristian Brevik
		7870 Indreøy
Prosjekt: Halgøi Sandberg		
Hytte / Annaks Raudbergfjella		
Innhold: Plan 2 Hytte		
Tegner:	KB	Tegn:
Dato:	03.05.2010	Rev.:
Mål:	1:50	

22  
A

A3



27.08.2010  
*[Signature]*  
 Sdk 26/10

SNASU, JERNVÅRSTREI  
 TEKNISKALEIPIF

A	070610	Juslert bakhleipning	KB
B	280810	Minnet arell, Juslert takustikk	KS
Fr	Daio	Takst	Sign.
			Kristján Breiðvík 7570 Inderyy
Projekti:	Hálgeir Sandberg		
	Hýða / Annaks Raudbergja		
Innihold:	Amnets plan nýðer- og vindurid		
Tegnet:	KB	Tegn:	23V
Datid:	03.05.2010	Rev.:	B
MAR:	150		

Kommune		<b>Ferdigattest</b> Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10			
Snåsa kommune					
7760 Snåsa					
Ansvarlig søker (navn, Adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)			
Halgeir Sandberg 7760 Snåsa					
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Eiendom/adresse		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr
		78	1	33	
SPESIFIKASJON					
Tiltakets/byggets art Oppføring av hytte og annekst/ uthus					
Vedtak fattet av Administrativ enhetsleder teknisk			Vedtak dato	Saksnr	
			27.08.2010	10/962	
Dato sluttkontroll		Kontrollansvarlig			
26.11.2013		Halgeir Sandberg			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.				
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf ppl § 20. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf ppl § 20-1).				
I følge søknaden er tiltaket ferdigstilt som omsøkt.					
UNDERSKRIFT					
Sted: Snåsa		Dato:	Stempel/underskrift		
		28/11-2013	[Stempel]		SNÅSA KOMMUNE TEKNISK SJEF E. Berg



# Snåsen Tjelle/Snåsa kommune

Evtiedimmie-ektievoete - Utviklingsenheten



TJELLE • BOEREHKE • MAWVAS  
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA

HALGEIR SANDBERG  
Molovegen 11  
7714 STEINKJER

Vår ref.:  
2024/1445-/JAA

L.nr.  
7090/2024

Arkiv  
78/1/33

Deres ref.:

Dato:  
14.10.2024

## 78/1/33 - Ferdigattest scootergarasje - Raudberglia 89

Bygningsmyndigheten mottok den 08.10.2024 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Halgeir Sandberg, for omsøkt tiltak tilbygg hytte med saksnummer 2020/3668.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadpliktige endringer i forhold til gitt tillatelse datert 09.06.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for omsøkt tiltak tilbygg hytte på eiendommen Raudberglia 89, gnr. 78, bnr. 1, fnr. 33.

Jijnjh heelsegh / Vennlig hilsen

Jan Aasum  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

---

Postadresse:  
Sørsivegen 6  
7760 Snåsa

Sentralbord: 74 13 82 00  
Saksbehandler tlf:  
Org. nr: NO 00964982031  
Bankgiro: 4212.02.97613

Fakturamottak:  
Vennalivegen 7  
7670 Inderøy  
fakturamottak@inderoy.kommune.no

www.snasa.kommune.no  
E-post: postmottak@snasa.kommune.no





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Snåsa Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5041 **Gårdsnr.:** 78 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 33

**Adresse:** Raudberglia 89, 7760 SNÅSA

**Referanse:** 1708240264

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

Avgift	Grunnlag	Arlig avgift
Vann	Ekstern leverandør	
Avløp	Ekstern leverandør	
Renovasjon		1150
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		10152

#### Kommentar

Eiendommen er tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg. Renovasjon utføres av Steinkjer kommune, og fritidseiendommer betaler kr 1150/år for tilgang på containere samt gjenbruksstasjon på Seemsøra. Eiendommen ligger på festet tomt eid av Statskog /78/1).

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

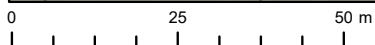
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Eiendomsgrenser

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



© 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.

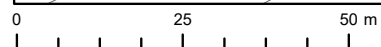
Kommune: 5041 Snåase  
Eiendom: 5041/78/1/33/0

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 24.9.2024









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

## 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

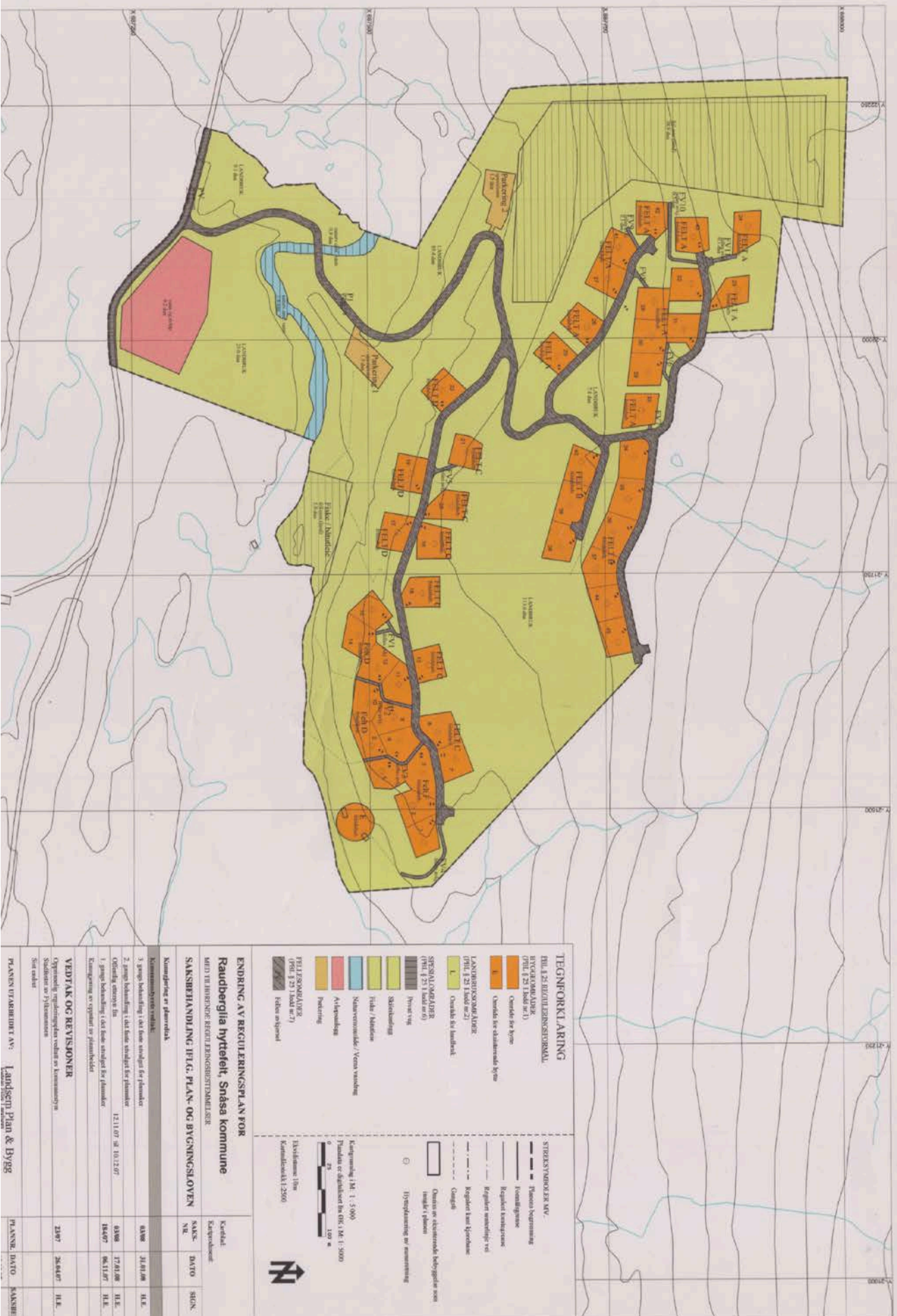
### Høydekurver

-  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





**TEKNISKEFORKLÆRING**  
 PÅ DET BEGÆRINGSFORMÅL  
 PÅRUBENDE BEHØRIGHEDSPARCELER  
 (PML 1.25.1 boks nr.1)

**LANDSBYGNINGSOMRÅDE**  
 Område for bolig

**LANDSBYGNINGSOMRÅDE**  
 Område for skulebarns bygn

**LANDBYGNINGSOMRÅDE**  
 Område for landbrug

**SERVAŶLØMOMRÅDER**  
 PML 1.25.1 boks nr.6)  
 Agrest Vege  
 Skulelandbrug  
 Tidalv / Andevang  
 Naturvernområde / Veensvanding  
 Afskranding  
 Pindering

**FJELLESOMRÅDER**  
 PML 1.25.1 boks nr.7)  
 Fælles omgrænset

STREKSTYKKEFORKLÆRING  
 PÅRUBENDE BEHØRIGHEDSPARCELER  
 PÅRUBENDE BEHØRIGHEDSPARCELER  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning  
 Reguleret kortlægning

Kartskala: 1:5000  
 Projektskala: 1:1500  
 Udsigtens linje  
 Kontinuerlig 1:500

**ENDRING AV REGULERINGSPÅN FOR Raudberglia hyttefelt, Snasa kommune**  
 MED TILHØRANDE BEHØRIGHEDSPARCELER

**SANSKRANDELING I H.T.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kompetence	Dato	Sign.
Kommunestyrets vedtak	03.08	Ståle R. H.E.
1. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid	12.11.07	H.E.
2. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid	12.11.07	H.E.
3. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid	06.11.07	H.E.
Offisiell godkjenning fra		
1. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid		
2. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid		
3. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid		
Offisiell godkjenning fra		
1. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid		
2. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid		
3. gangs behandling i sak fram sendt for planarbeid		
Offisiell godkjenning fra		

**VEDTAK OG REVISJONER**  
 Oppnevnte utredningsgruppe vedtar at kommunestyret vedtar utredningens forslag til planarbeid og planarbeid  
 Sak nr. 23/07

PLANEN UTARBEIDET AV: Landskap Plan & Bygg

PLANEN DATO: 03.08.07

MASSER: 23/07

STYKKE: 23/07

REGULERING: 23/07

BEHØRIGHEDSPARCEL: 23/07

Reguleringsplanen er datert	12.02.07
Sist revidert	26.04.07
Vedtatt av Snåsa kommunestyre i sak	26.04.07 23/07

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

### REGULERINGSPLAN FOR RAUDBERGLIA HYTTEFELT

---

## §1. GENERELT

### 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
  - område for fritidsbebyggelse
- Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr.2)
  - område for landbruk
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr.6)
  - privat veg
  - friluftsområde
  - naturvernområde
  - vann- og avløpsanlegg
  - privat parkering
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr.7)
  - felles avkjørsel

## §2. BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Det kan føres opp fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg.

#### 2.1.1 Grad av utnytting

Det er tillatt å føre opp en hytte og ett uthus/anneks/garasje på hver tomt. Samlet bebygd areal skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal størrelse på uthus/anneks/garasje er 30 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det bygges 15 m<sup>2</sup> terrasse.

#### 2.1.2 Plassering

Hytter og uthus/anneks/garasje plasseres lavest mulig i terrenget. Uthus/anneks/garasje skal ligge i naturlig tilknytning til den enkelte hytte. Hyttenes plassering er markert i terrenget med nummererte peler. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger, hovedmøneretning er vist på plankartet.

#### 2.1.3 Bebyggelsens utforming

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 75 cm i skrått terreng. Største tillatte innvendige høyde under raft er 440 cm. Rafhøyde for uthus ikke større enn 220 cm. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22° til 30°, tilpasset byggets hovedform. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig terreng er 6.5 m. Bebyggelsen skal generelt utføres slik at den ikke utgjør en risiko for beitedyr.

#### **2.1.4 Materialer og farger**

Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning.

Bebyggelsen på den enkelte tomt skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk, farge og skal domineres av materialer som tre, naturstein, skifer, torv og lignende.

Taktekking skal utføres med torv, skifer eller tre/spon.

#### **2.1.5 Terreng og vegetasjon**

Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås.

Nødvendig terrenginngrep skal etterbehandles slik at naturpreget gjenoprettes.

Eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

#### **2.1.6 Gjerde**

Det kan etableres gjerde innenfor hver enkelt tomt. Gjerde skal utføres som skigard eller lignende tregjerder i naturfarger, og slik at det ikke utgjør en risiko for beitedyr. Maksimal høyde på gjerde er 1,0 m.

### **§3. LANDBRUKSOMRÅDER**

Området skal benyttes til tradisjonelt beite, jord- og skogbruk.

### **§4. SPESIALOMRÅDER**

#### **4.1 Privat veg**

Privat veg inn til Grønningen benyttes som hovedadkomst.

#### **4.2 Skileikanlegg**

Innen områder regulert til skileik tillates traseer ryddet, opparbeidet stier, sitteplasser, skitrekk og mindre byggverk anlagt for friluftaktiviteter.

#### **4.3 Fisk og båtutleie**

Friluftsområdet kan nyttes til tilrettelagt fiskeplass og båtoppsett.

Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friluftsområde, kan oppføres. Det tillates anlagt stier og bålplasser.

#### **4.4 Naturvernområde - Verna vassdrag**

Forvaltes etter rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag (RPRVV) av 10. november 1994.

#### **4.5 Avløpsanlegg**

Området skal brukes til avløpsanlegg.

Det kan etableres gjerde innenfor område avsatt til avløpsanlegg. Gjerde skal utføres som skigard eller lignende tregjerde i naturfarge, og slik at det ikke utgjør en risiko for beitedyr. Maksimal høyde på gjerde er 1 m.

#### **4.6 Privat parkering**

Område PP1 og PP2.

### **§5. FELLESOMRÅDER**

#### **5.1 Felles avkjørsel**

Vegene FV er felles adkomstveger med bru, bygd med ferist over lmsa for planlagt bebyggelse og anlegg.

Veg FV er avsatt til følgende:

- Fritidsbebyggelse hytter nr 1-45



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Raudberglia 89  
7760 SNÅSA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Telefon:** 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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER



**aktiv.**  
Tar deg videre