



aktiv.

Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA

**Overhalla - Bjøra, Romslig
enebolig med 6 soverom.
Kjøkken og stue på hele 68 kvm.
Skjermet hage. Garasje og carport.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Selger: Svenn Arve Bach Kvernvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 234/253 kvm
Tomtstr.: 1171 kvm
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1706260013

Enebolig med 6 soverom Garasje og carport Kjøkken 2025 Eiet tomt på 1.171 kvm

Velkommen til Overhallsvegen 2019.

Enebolig i 2.etasjer som er tilbygget i 1998.

Noen kvaliteter:

- 6 stk. soverom
- Stor åpen stue og kjøkken på hele 68 kvm.
- Pent kjøkken fra 2025
- Nytt gulv kjøkken og stue 2025
- Ny pen kleberstein vedovn 2025
- Skjermet hage med gapahuk/utestue
- Garasje og carport
- Eiet tomt på 1.171 kvm
- Bad, vaskerom og 2 stk. wc.
- Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg, matbutikk og Overhalla industripark.
- Boligen ble tilbygget og renoverert i 1998.
- Kort veg til Bjøra som er en lakseførende elv.

Dette er en romslig familiebolig med god plass. Flat eiet tomt. Gang og sykkelveg til skole og sentrum m.m.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	43
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	74
Energiattest	80
Nabolagsprofil	85
Tegninger mottatt fra kommunen	88
Byggetillatelse påbygg - restaurering	91
Kommunale avgifter	93
Matrikkelbrev	94
Kommunal tilknytning	102
El-opplysninger fra Tensio	103
Opplysninger pipe/ildsted	104
Sammendrag fra boligmappe	106
Tinglyste erklæringer	107
Kommunedelplan kart	109
Bestemmelser kommunedelplan	110
Budskjema	122

Overhallsvegen 2019

Om boligen

Areal

BRA - i: 234 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 253 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 kvm 4 boder

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Gang, trapperom, 4 soverom, bad, vaskerom, kott.

BRA-e: 19 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 104 kvm Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

2. etasje

36 kvm

Ikke målbare arealer

Boligens Loft:

GUA er 22 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 22 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller

gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1171 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 171 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Bjøra i Overhalla med kort avstand til barnehage, nytt idrettsanlegg og skole. Avstand til kommunesenter på Ranemsletta er ca. 2,9 km, og til Skogmo Industripark ca. 1,2 km. Gode forbindelser med gang og sykkelveg til skole og sentrum. Eiendommen har gode lys- og solforhold og utsyn til nærområde med bebyggelse. Kort veg til Bjøra som er ei attraktiv lakseførende elv.

Adkomst

Adkomst fra offentlig veg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Ranemsletta barnehage (1-5 år) 4 km

Gammelstua friluftsbarnhage (0-5 år) 3.5 km

Bergsmo barnehage (1-5 år) 15.2 km

Skoler

Overhalla barne- og ungdomsskole 4.3 km

Grong videregående skole 21.3 km

Olav Duun videregående skole 25.4 km

Skolekrets

Overhalla barne- og ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløseter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig oppført på grunnmur i støpt betong og på støpt plate på mark.

Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel.

Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående

bordkledning fra byggeår og 1998.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre fra byggeår og W-takstoler i tre på tilbygget fra 1998. Adkomst til loftet er via en luke med skyvestige.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedtyngden er skiftet i 1982 og i 1998.

Vinduer - 1:

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører med 2-lags glass. Det er garasjeport i tre med mekanisk portåpner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert balkonger i impregnert treverk. Det er lagt metallplater med avrenning til takrenne under balkong over carport.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe fra 1998 og vedovn fra 2025. (Teglpipes fra byggeår er ikke tilkoblet ildsted).

Rom Under Terreng:

Etasjen har gulv av betong. Veggene har betong/mur kledd med treullfibersementplater. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det opplyses fra tidligere salgsdokumenter at dreneringen ble skiftet i 2000 rundt hovedbygningen fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget er oppført på støpt plate.

Terrengforhold:

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er løst belegg i nedre del av plater.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen har værslitt overflate.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres i konstruksjonen fra byggeår misfarget undertak ut mot raft. Dette er en indikasjon på dårlig luftsirkulering kombinert med luftlekkasjer / dårlig isolering mellom oppvarmede rom og kaldtloft.

Det er / var begrenset adkomst uten mulighet for en inspeksjon av hele loftsrommet på tilbygget. Inspeksjonen ble utført fra åpning i vegg.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tettelister er harde / uttørket. Kald trekk kan oppstå.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er tregheter i garasjeport.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det registreres overflateslitasje i rekkverk.

Det er enkelte utettheter i tettejsikt / metallplater over carport. Dette påfører tilstøtende konstruksjoner uheldige fuktbelastninger som over tid vil forårsake skader.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktighet fra gulv og grunnmur vil påføre treverk og lagret utstyrt som er i kontakt med overflatene uheldige fuktbelastninger som over tid vil kunne forårsake skader.

Innvendige trapper:

Det registreres enkelte bruksmerker / slitasje i overflater og trinn.

Innvendige dører:

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

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist svertesopp i enkelte silikonfuger.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det registrert riss / sprekker i flisefuger bak dusj som er et symptom på fuktskade uten at det ble målt symptomer på skadelig fukt i hulltakingen.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det registreres eldre fuktmerker i takess ved ventildeksel uten at det ble målt fukt i det aktuelle område under befaringen.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

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

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Fuktsikring og drenering:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

TG3

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er løst / flasset belegg i beslag rundt teglpipe.

Vinduer - 1:

Vinduer har dårlig tilstand.

Pipe og ildsted:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon:

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom. Selger opplyser at det er bestilt ny baderomsvifte som vil bli montert av selger.

1. Etasje - Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre vaskerom med belegg på gulv og belegg på vegger. Takess i innvendig tak. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, ingen tilluft under dør. Plastsluk.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TGIU

Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dobbelgarasje på byggemeldte tegninger er avdelt til en enkelgarasje der det i den ene delen av garasjen har blitt etablert 2 soverom. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra sekundærdel til hoveddel. Oppdatert: Selger har levert inn søknad til Overhalla kommune om endring fra sekundærdel til hoveddel og søknad er til behandling. Kontakt megler for mer info.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløssæter, datert 17.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Lekkasje på bad

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

SVar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Grannes vvs

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoveret.

Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: grannes

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusj kabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Badet ble som sagt renoveret.

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: snekker

Beskrivelse av arbeidet: Huset ble påbygd og total renoveret.

Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: snekker

Beskrivelse av arbeidet: Deler av innebygd garasje ble ombygd til soverom.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Barlien

Beskrivelse av arbeidet: Drenering ble skiftet ved ombygging av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen.

Tekniske installasjoner

Pkt. 15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: grannes

Beskrivelse av arbeidet: Alt innvendig skiftet.

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Amdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk skiftet ved ombygging.

Innhold

1. etasje:

Gang, 4 soverom, bad, vaskerom. Trapprom, kott, garasje.

2. etasje:

Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, toalett.

Kjeller:

4 boder.

Standard

Kjeller:

Bod 1: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Stubbloft i himling.

Bod 2: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Stubbloft i himling.

Bod 3: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Stubbloft i himling.

Bod 4: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Stubbloft i himling. Bereder.

1. etasje:

Gang: Flis og tregulv, malt panel, malt tapet og panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Smartpanel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Smartpanel i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 4: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, dusjkabinett og badekar.

Vaskerom: Belegg på gulv og belegg på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Trapprom: Støpt gulv og panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Kott: Tregulv og ubehandlede vegger. Takess i himling.

Garasje: Støpt gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Leddport i tre med mekanisk portåpner.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv, malt tapet og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel og malt tapet på vegger, laminatplater på vegg over benk. Malt panel i himling. Varmepumpe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Tregulv, malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Gang: Tregulv og panel på vegger. Takess i himling.

Toalett: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant og wc.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 17.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Dette medfølger ikke i handelen:

Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk.

Hvite varer som ikke er fastmontert (kjøleskap, frysebokser følger heller ikke i utgangspunktet med i handelen). Men selger kan forhandle om dette, men ønsker

retten til og kunne ta det med seg.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg:

1998 - Byggetillatelse for ombygging / påbygg av eksisterende bolig.

Modernisering:

1998 - Skiftet deler av utvendig fasade.

1998 - Lagt ny takteking, montert nye beslag på tak.

1998 - Montert nytt sikringsskap.

1998 - Renovering av bad/wc.

1998 - Bygd ny balkong.

2000 - Lagt ny drenering rundt kjeller / hovedbygning.

2025 - Lagt nytt gulv på stue og kjøkken.

2025 - Montert ny kjøkkeninnredning.

2025 - Montert ny vedovn.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 17.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt - Altibox

Parkering

På egen gårdsplass.

Dobbelgarasje.

Solforhold

Gode lys og solforhold

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Namdal brann- og redningsvesen:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 14.11.2024.

Avvik og anmerkninger

Beskrivelse: Brennbart materiale ligger for nære sotluke. Minimum avstand til brennbart materiale er 30cm.

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

Boligen har 2 piper.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 31.05.2012 - ingen merknad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

70 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 672 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 539 057 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 156 226 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 34 i Overhalla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5047/50/34:

25.10.1951 - Dokumentnr: 2406 - Bestemmelse om gjerde

17.02.1958 - Dokumentnr: 412 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2026 - Dokumentnr: 221418 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

25.10.1951 - Dokumentnr: 902406 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5047 Gnr:50 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 90077 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1744 Gnr:50 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

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

Det foreligger byggetillatelse for påbygg-restaurering datert 23.04.1998.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett - Eiendommen har vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett

Veg:

Eiendommen tilknyttet Fylkesveg 17 som har navnet Overhallsvegen her.

Det er en kort bit av privat felles veg med andre eiendommer mellom.

Pålegg:

Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan for Skogmo datert 08.09.2003 kan sees hos megler.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 950 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

25.03.2026







































Overhallsvegen 2019

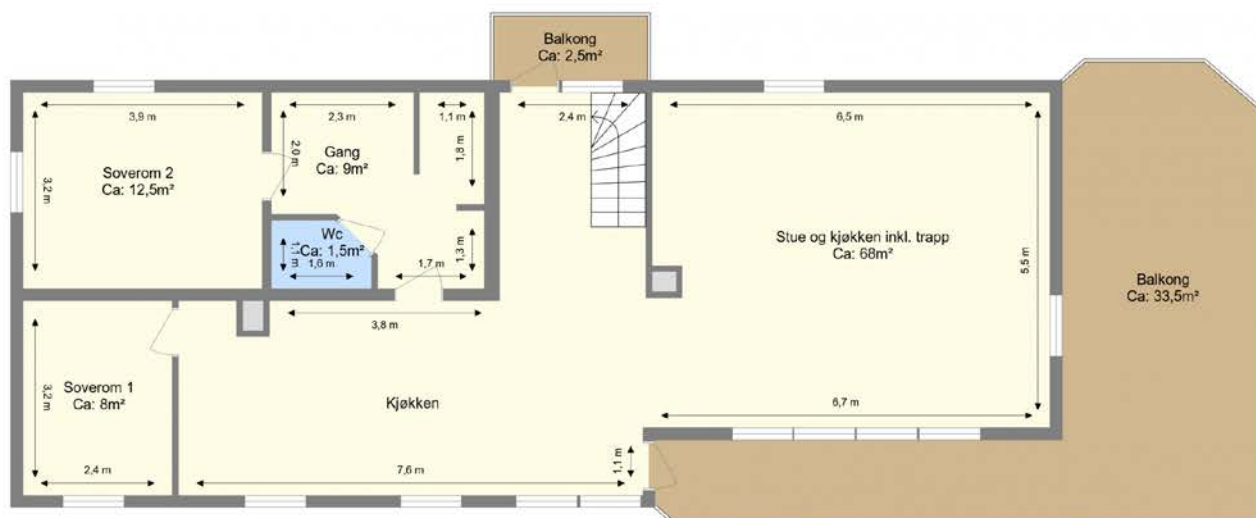
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Overhallsvegen 2019

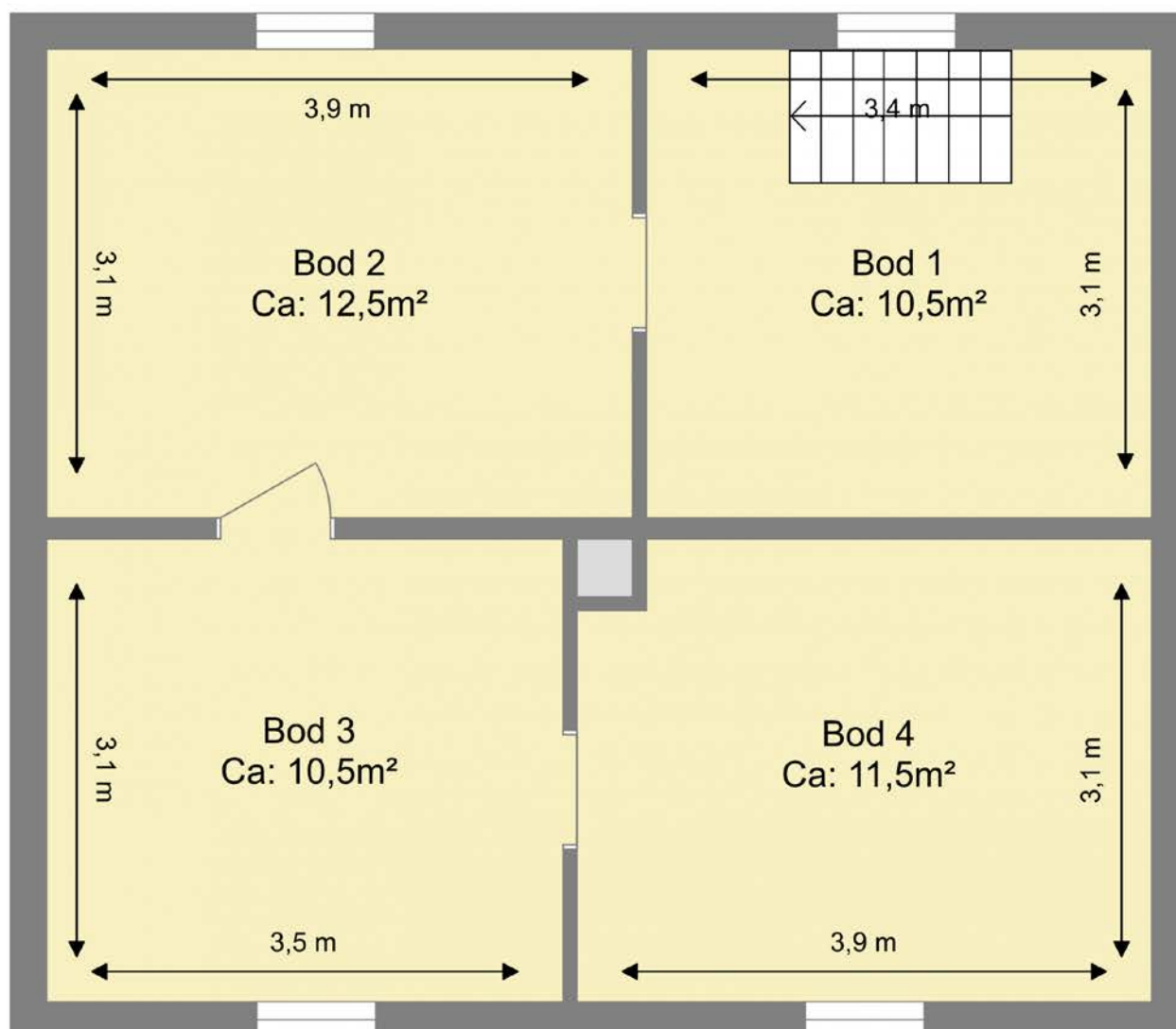
2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Overhallsvegen 2019

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Overhallsvegen 2019 , 7863 OVERHALLA



OVERHALLA kommune



gnr. 50, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 19224-1369

Referansenummer: ZB5315

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår og 1998.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre fra byggeår og W-takstoler i tre på tilbygget fra 1998. Adkomst til loftet er via en luke med skyvestige.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedtyngden er skiftet i 1982 og i 1998.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør med 2-lags glass. Det er garasjeport i tre med mekanisk portåpner.
Det er etablert balkonger i impregneret treverk. Det er lagt metallplater med avrenning til takrenne under balkong over carport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har tapet, malt tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og panelplater. Innvendige tak har malte plater, trepanel, malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Boligen har elementpipe fra 1998 og vedovn fra 2025. (Teglpipen fra byggeår er ikke tilkoblet ildsted).
Etasjen har gulv av betong. Veggene har betong/mur kledd med treullfibersementplater. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp. Det er en bratt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Badet er fra 1998. Det opplyses at dusjkabinett ble montert i 2000 etter en mindre vannlekkasje/skade i badet.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokale fall til sluk var ikke mulig og kontrollere. Høydeforskjell fra badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er ca: 25 mm.
Det er plastsluk under dusjkabinett og plastsluk under badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i i kjeller ved sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er komfyr, platetopp og opplegg for vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv, tapet på vegger og takess i innvendig tak. Utstyrt med servant og wc-

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det opplyses fra tidligere salgsdokumenter at dreneringen ble skiftet i 2000 rundt hovedbygningen fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget er oppført på støpt plate.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

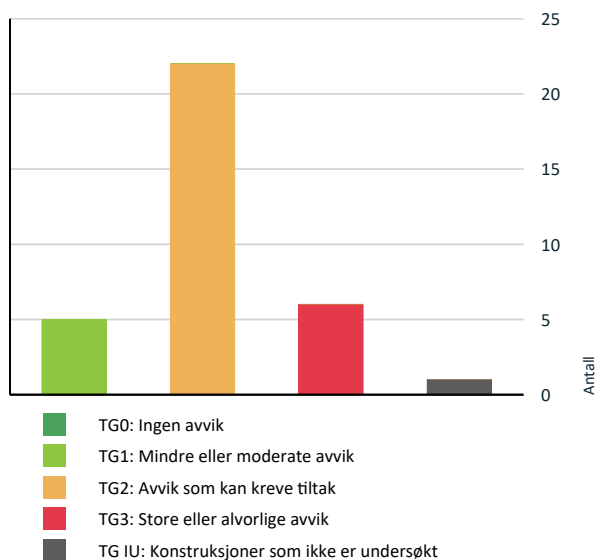
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Dobbelgarasje på byggemeldte tegninger er avdelt til en enkelgarasje der det i den ene delen av garasjen har blitt etablert 2 soverom. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra sekundærdel til hoveddel.

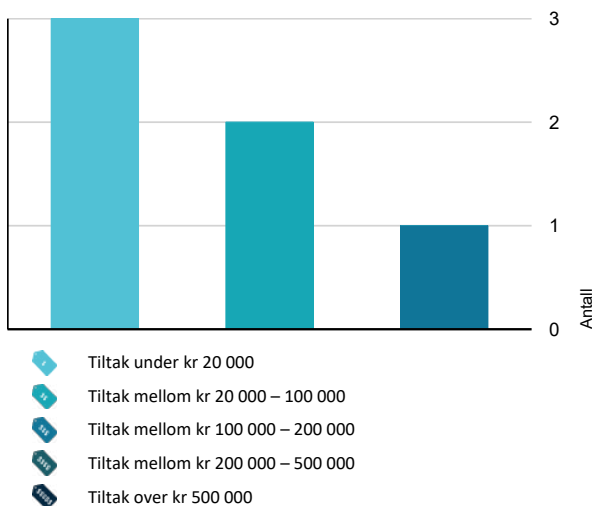
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1952

Kommentar

Boken "Norges bebyggelse"

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enebolig oppført på grunnmur i støpt betong og på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Byggetillatelse for ombygging / påbygg av eksisterende bolig.
1998	Modernisering	Skiftet deler av utvendig fasade.
1998	Modernisering	Lagt ny takteking, montert nye beslag på tak.
1998	Modernisering	Montert nytt sikringsskap.
1998	Modernisering	Renovering av bad/wc.
1998	Modernisering	Bygd ny balkong.
2000	Modernisering	Lagt ny drenering rundt kjeller / hovedbygning.
2025	Modernisering	Lagt nytt gulv på stue og kjøkken.
2025	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2025	Modernisering	Montert ny vedovn.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Det er løst belegg i nedre del av plater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er løst / flasket belegg i beslag rundt teglpipe.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen snøfanger montert. Påkjente vindskeer og løst belegg i beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår og 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen har værslitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflater / fasade må rengjøres og overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre fra byggeår og W-takstoler i tre på tilbygget fra 1998. Adkomst til loftet er via en luke med skyvestige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres i konstruksjonen fra byggeår misfarget undertak ut mot raft. Dette er en indikasjon på dårlig luftsirkulering kombinert med luftlekkasjer / dårlig isolering mellom oppvarmede rom og kaldtloft.

Det er / var begrenset adkomst uten mulighet for en inspeksjon av hele loftsrommet på tilbygget. Inspeksjonen ble utført fra åpning i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av aktivitet etter mus må utføres.

Tilstandsrapport



Ingen skadelig fukt målt i områder med misfarget undertak på hoveddelen. Det er etablert luftkanal / lufting ved raft på tilbygget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedtyngden er skiftet i 1982 og i 1998.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tettelister er harde / uttørket. Kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har dårlig tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervinduer må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kobla vinduer fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører med 2-lags glass. Det er garasjeport i tre med mekanisk portåpner.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er tregheter i garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under dører må monteres.



Det er ikke montert beslag under terskler på ytterdører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert balkonger i impregnert treverk. Det er lagt metallplater med avrenning til takrenne under balkong over carport.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje i rekkverk.

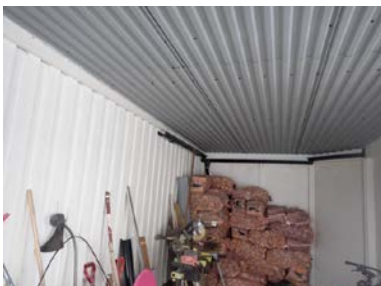
Det er enkelte utettheter i tettejsikt / metallplater over carport. Dette påfører tilstøtende konstruksjoner uheldige fuktbelastninger som over tid vil forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må rengjøres og overflatebehandles.

Bedre avrenning fra metallplater over carport må etableres for å begrense fuktbelastningen på tilstøtende konstruksjoner.



Enkelte utettheter i tettesjikt under balkong. Bakvegg under balkong er stedvis fuktpåkjent.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og panelplater. Innvendige tak har malte plater, trepanel, malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold, enkelte overflater må utbedres eller skiftes.



Skader / sprekker i gulvflis.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra 1998 og vedovn fra 2025. (Teglpipes fra byggeår er ikke tilkoblet ildsted).

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Avstand fra sotluke til brennbart materiale er for liten

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etasjen har gulv av betong. Veggene har betong/mur kledd med treullfibersementplater. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktighet fra gulv og grunnmur vil påføre treverk og lagret utstyr som er i kontakt med overflatene uheldige fuktbelastninger som over tid vil kunne forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Råteskader i dørkarmen ol. som er i kontakt med gulv og grunnmur bør fjernes.



Avvik ved fuktsøk i nedre del av grunnmur. Saltutslag i muren er et symptom på fuktgjennomslag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Det er en bratt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte bruksmerker / slitasje i overflater og trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte finerdører.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet er fra 1998. Det opplyses at dusjkabinett ble montert i 2000 etter en mindre vannlekkasje/skade i badet.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu plassert i våtzone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokale fall til sluk var ikke mulig og kontrollere. Høydeforskjell fra badekar til toppen av membranen ved dørterskelen er ca: 25 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp i enkelte silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Området under dusjkabinett, under og bak badekar var ikke mulig og inspisere. Nærmere undersøkelser må utføres når forholdene gjør det mulig.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under dusjkabinett og plastsluk under badekar.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk plassert under dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny avtrekksvifte må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det registrert riss / sprekker i flisefuger bak dusj som er et symptom på fuktskade uten at det ble målt symptomer på skadelig fukt i hulltakingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales ved en renovering av badet. Vidre bruk av rommet må også utføres i dusjkabinett med tette vegger.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vaskerom med belegg på gulv og belegg på vegger. Takess i innvendig tak. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, ingen tilluft under dør. Plastsluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre vaskerom i enkel standard.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i i kjeller ved sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres eldre fuktmerker i takess ved ventildeksel uten at det ble målt fukt i det aktuelle område under befaringen.

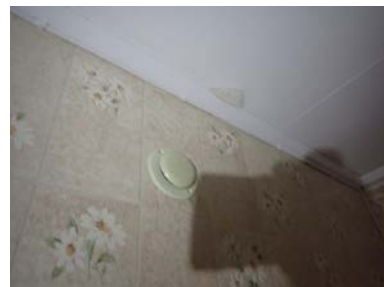
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.



Ingen skadelig fukt i kontrollert sted.



Eldre fuktmerker i innvendig tak

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, justering av kjøkkenfronter for god funksjon.



Ingen folie i endaved på benkeplate / dårlig innfesting.



Bruksmerker i overflater

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og takess i innvendig tak. Utstyrt med servant og wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Kondensvann fra varmepumpens ytterdel må ledes vegg fra boligen på en forsvarlig måte.

TG 1 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1997 Fornyelse av anlegg, installasjon av nytt sikringsskap med automatsikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæringer på deler av anlegget. Dette gjelder installasjon av ny strømmåler i 2018 og termostat til bad i 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Åpne nippelføringer i sikringsskapet må tettes med masse egnet til formålet.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses fra tidligere salgsdokumenter at dreneringen ble skiftet i 2000 rundt hovedbygningen fra byggeår.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget er oppført på støpt plate.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

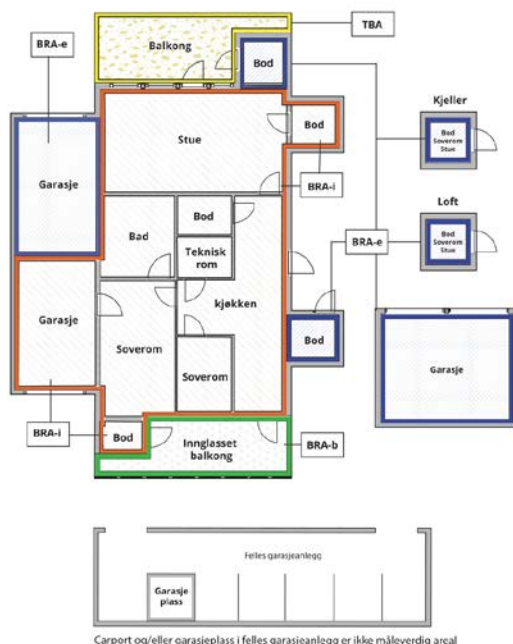
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	104			104	36		104
1. Etasje	83	19		102	9		102
Kjeller	47			47			47
Loft						22	22
SUM	234	19			45	22	275
SUM BRA	253						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom		
1. Etasje	Gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, kott	Garasje	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dobbelgarasje på byggemeldte tegninger er avdelt til en enkelgarasje der det i den ene delen av garasjen har blitt etablert 2 soverom. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra sekundærdel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid ifb. med brannskade i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør
	Svenn Arve Bach Kvernvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5047 OVERHALLA	50	34		0	1171 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Overhallsvegen 2019

Hjemmelshaver

Kvernvik Svenn Arve Bach

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Det er ikke samsvar mellom opplysninger gitt i selgers egenerklæring opp mot forrige salgsgoppgave vedr. arbeid på bad.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sveinn Arve Bach Kvernvik

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Overhallsvegen 2019

7863 Overhalla

5047-50/34/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje på bad

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Grannes vvs

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoveret.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: grannes

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusj kabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble som sagt renoveret.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: snekker

Beskrivelse av arbeidet: Huset ble påbygd og total renoveret



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: snekker

Beskrivelse av arbeidet: Deler av innebygd garasje ble ombygd til soverom.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Barlien

Beskrivelse av arbeidet: Drenering ble skiftet ved ombygging av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: grannes

Beskrivelse av arbeidet: Alt innvendig skiftet

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Mangler varme beskyttelse i feie luke. koster rundt 1000kr og sette inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Amdal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk skiftet ved ombygging



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Total ombygging og påbygg 1999

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

?

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Tror ikke det er bruksendring på de to tilførte soverom.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Adresse

Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269665

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

186589238

Gårdsnummer

50

Bruksnummer

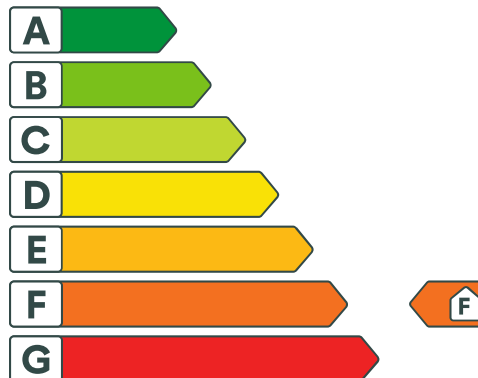
34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1951

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

234,0 m²

Oppvarmet bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

298,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

376,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

76 340 kWh



Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA



Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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. Kjøl- 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 varmelementer 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Overhallsvegen 2019 - Nabolaget Ranemsletta/Skogmo - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bjøra Linje 660, 695, 7914	1 min 0.1 km
Grong stasjon Linje F7	21 min 22.5 km
Namsos lufthavn	21 min

Skoler

Overhalla barne- og ungdomsskole (1-10 ... 346 elever, 28 klasser	6 min 4.3 km
Grong videregående skole 265 elever	19 min 21.3 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	24 min 25.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

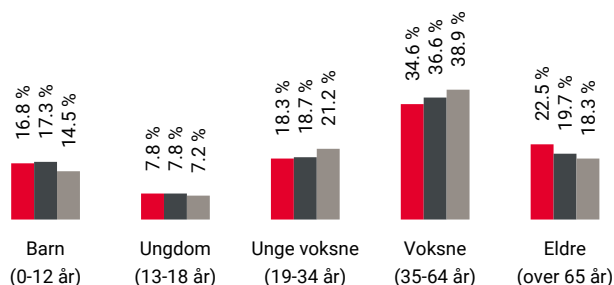
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranemsletta/Skogmo	1 334	620
Overhalla kommune	3 817	1 784
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ranemsletta barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 4 km
Gammelstua friluftsbarnhage (0-5 år) 40 barn	7 min 3.5 km
Bergsmo barnehage (1-5 år) 19 barn	13 min 15.2 km

Dagligvare

Spar Overhalla Post i butikk, PostNord	3 min 2.7 km
Spar Skage Post i butikk, PostNord	13 min 13 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Svenningmoen friidrettsanlegg 2 min
Fotball, friidrett 1.9 km

Gimlehallen 2 min
Aktivitetshall 1.9 km

Push Treningssenter Grong 19 min

Care Namsos 29 min

Boligmasse



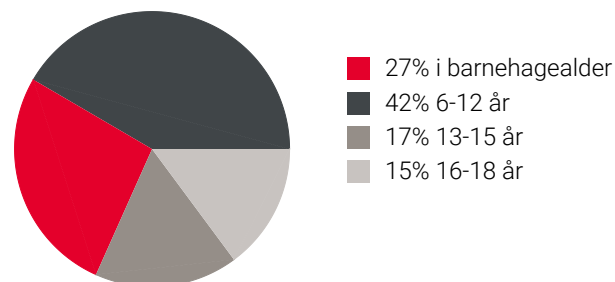
■ 79% enebolig
■ 21% annet

Varer/Tjenester

Grong Kjøpesenter 18 min

Apotek 1 Overhalla 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

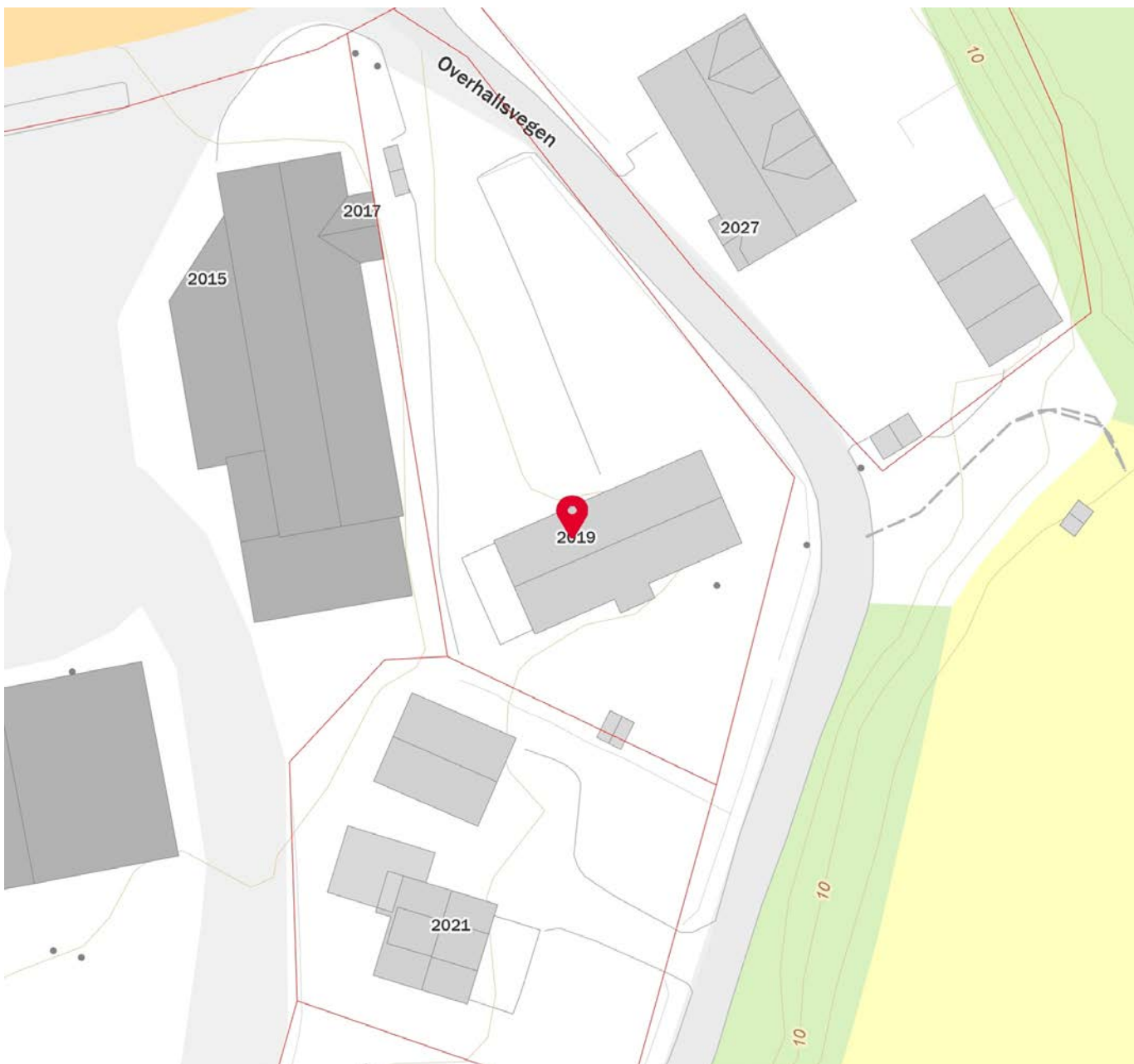


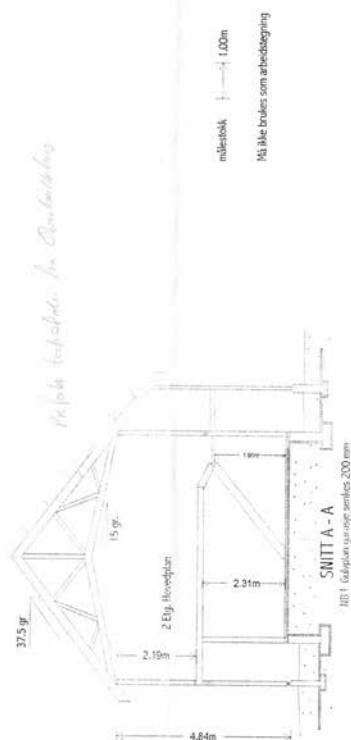
0% 43%

■ Ranemsletta/Skogmo
■ Overhalla kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





TEKNIĞENIN GJELDER: PLAN / SMITT
Prosjektarbeidsplan / Undersøkelse og ombygging av bolig

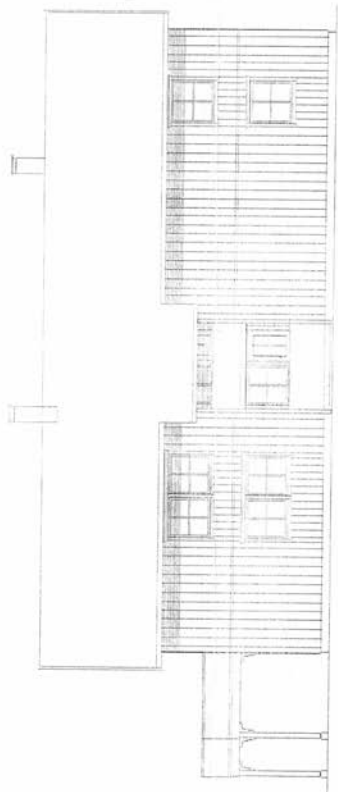
TEGN.DATO	10.02.88
REV. A. DATO	
REV. B. DATO	

Bygghjelpadresse Bjørn, 7863 Øverhalla
Tilskuddsnavn: Sønn Sjø & Tomas Batten
Adresse: Bjørn 7863 Øverhalla
Sendt av: Sten Lysberg, 7863 Øverhalla Telefon/Fax: 74 28 13 50 Mobil 94 72 05 80

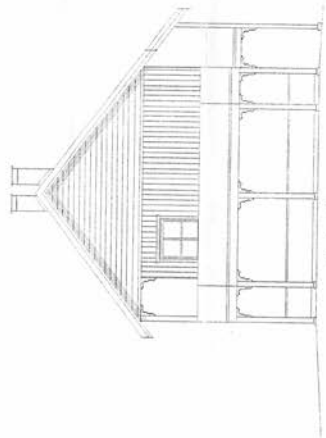
Ved tegg 7



Facade mod Nord



Facade mod Sør



Facade mod Vest



Facade mod Øst

TEKNIKKEN GJELDER: FASADER	
Prosjektbeskrivelse	Utvidelse og ombygging av bolig
Ryddingsplanadresse	Bjerna, 7863 Overhalla
Tilaksplaner s namn	Slip & Tomte Basen
Adresse	Bjerna 7863 Overhalla
Tegnet av	Sten Løvberg, 7863 Overhalla
Tegnet / Rev	74 28 13 59, 74 28 14 72 05 00
TEGNDATO	10.02.98
REV A	DATO
REV B	DATO

Fra boken «Norges Bebyggelse» Nord Trøndelag – Nordre del.

Opplysningene er innsamlet 1953 - 1958.



Bruheim, gnr. 50, bnr. 34, ligger like ved Bjøra bru, mellom Overhalla og Skogmo. Postadr. Skogmo. Areal 1,1 da. Våningshus oppf. 1952 av bindv. i 2 etsj., 56 m², 7 rom, kjøk., ver., kjeller, bad. Vedskjul. Branntakst 35 000. — Eier anleggsarb. Nidar Lysberg, f. 13/2—20 i Overhalla, foreldre Inga og Olaf L.

OVERHALLA KOMMUNE**ADMINISTRATIVT VEDTAK**

Fullmaktsorgan	Vedtaksdato	Saknr	Saksbeh
Teknisk sjef	23/04/98	TS-12/98	JM
Saksbehandlar: Jørgen Mosand	Jnr 98002258	Ark 50/34	Sid 5317

BYGGETILLATELSE, PÅBYGG - RESTAURERING GNR 50 BNR 34

Vedtaket fattes i h.h.t. delegasjonsreglementets pkt. IV § 2C, samt teknisk sjefs brev av 25.03.1998.

SAKSOPPLYSNINGER:

Thomas Barlien søker om tillatelse til påbygging, restaurering av bolig på gnr 50 bnr 34. Arbeidene omfatter omgjøring av innvendige VVS- installasjoner, samt påbygging av stue og garasje.

Følgende firma søker om godkjenning av foretak/ søknad om ansvarsrett:

Funksjon	Foretak	Kontaktperson	Kode
Prosjekterende		Stein Lysberg	
Søker	Grannes Rør A/S	Jan Roger Grannes	SØK
Utførende	Grannes Rør A/S	Jan Roger Grannes	UTF 311.2
Utførende	Kjetil Øvereng	Kjetil Øvereng	UTF 410.1, 420.1
Kontrollerende	Grannes Rør A/S	Jan Roger Grannes	KUT 311.2
Kontrollerende	Kjetil Øvereng	Kjetil Øvereng	KUT 410.1, 420.1

VURDERINGER:**Sikkerhet ved brann.**

Teknisk forskrift §7-24 beskriver forholdene vedr. garasje i bolig

"Garasje med bruttoareal mindre enn 50 m2, unntatt garasje i samme bruksenhet, f.eks. garasje i enebolig, må skilles fra rom for annet formål med konstruksjoner minst i klasse EI 30. Garasje mindre enn 50 m2 i samme bruksenhet må være skilt fra resten av bygningen med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom."

Ut i fra dette settes det ikke spesielle brannkrav til utformingen av garasjen. Opplysninger gitt av prosjekterende går ut på at både himling og vegger skal isoleres og kles med gipsplater. Dette anses som tilfredsstillende.

Boligen er byggeanmeldt med 2 røykpiper. For adkomst for feier skal det monteres godkjente takstiger opp til hver pipe, evt 1 takstige og gangbane mellom pipene.

Adkomst.

I forbindelse med ombygging av boligen, vil adkomstforholdene ikke endres.

Konstruksjon.

I takkonstruksjonen skal det benyttes prefabrikerte takstoler.

TEKNISK SJEFS VEDTAK :

Thomas Barlien gis tillatelse til restaurering/ påbygging av bolig på eiendommen 50/34 som omsøkt..

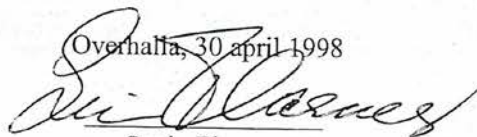
For adkomst for feier skal det monteres godkjente takstiger opp til hver pipe, evt 1 takstige og gangbane mellom pipene.

Følgende firma godkjennes som foretak og gis ansvarsrett:

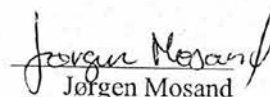
Funksjon	Foretak	Kontaktperson	Kode
Prosjekterende		Stein Lysberg	
Søker	Grannes Rør A/S	Jan Roger Grannes	SØK
Utførende	Grannes Rør A/S	Jan Roger Grannes	UTF 311.2
Utførende	Kjetil Øvereng	Kjetil Øvereng	UTF 410.1, 420,1
Kontrollerende	Grannes Rør A/S	Jan Roger Grannes	KUT 311.2
Kontrollerende	Kjetil Øvereng	Kjetil Øvereng	KUT 410.1, 420.1

Byggesaksgebyr kr. 1528,- . Faktura ettersendes

Overhalla, 30 april 1998



Svein Flasnes
teknisk sjef



Jørgen Mosand
avd. ing

Rett utskrift: Utskrift til:
Stein Lysberg, 7863 Overhalla
Jan Roger Grannes, Skogmo, 7863 Overhalla
Kjetil Øvereng, 7860 Skage
Thomas Barlien, Skogmo, 7863 Overhalla

Kommunale avgifter 2026

Gårds- og bruksnummer 50/34

Vare Varenavn	Grunnlag Enhet	Pris	Beløp per termin 2026	Årsbeløp 2026
134 Akonto Avløp	148 m3	21,74	268,13	3 217,52
52 Renovasjon 240 L	1 stk	5603,20	466,93	5 603,20
80 Feieavgift	1 stk	670,00	55,83	670,00
120 Ab.Gebyr Vann	1 stk	2947,80	245,65	2 947,80
130 Ab.Gebyr Avløp	1 stk	3886,96	323,91	3 886,96
124 Akonto Vann	148 m3	12,73	157,00	1 884,04
701 Eiendomsskatt - bolig	1318100 prom	4	439,33	5 272,00
			1956,78	23 481,52
25 % moms på renovasjon			116,73	1 400,80
15 % moms på vann- og avløpsgebyrer			149,20	1790,45
			2222,71	26 672,77

(Ikke moms på eiendomsskatt og feiing)

Avtalen er registrert med månedlige faktura. Da er det forfall den 25. i hver måned.

Kommunen har tre hovedterminer med forfall 25.03, 25.06 og 25.10.

Kunden kan endre til tre hovedterminer i året på forespørsel. Årsbeløpet vil da bli fordelt på de tre hovedterminene.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5047 - OVERHALLA
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 34

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.03.2026 kl. 10:58
Produsert av: Terje Indgjerd - 5047 Overhalla
Attestert av: Overhalla kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BRUHEIM
Etableringsdato: 25.10.1951
Skyld: 0,03
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 50 / 34	1 171 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		240381	KVERNVIK SVENN ARVE BACH		Overhallsvegen 2019 7863 OVERHALLA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		240381	KVERNVIK SVENN ARVE BACH		Overhallsvegen 2019 7863 OVERHALLA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7156533	643705		1 171 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645_01.01.2018_3
Omnummerering		Omnummerert til:	5047 - 50/34		
		Omnummerert fra:	1744 - 50/34		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	02.11.2009				1744eia 24.01.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2009/7788				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1744 - 50/7	-8,5	
		Avgiver	1744 - 50/12	-191,4	
		Avgiver	1744 - 50/34	-8,4	
		Avgiver	1744 - 50/50	-14,3	
		Mottaker	1744 - 500/1	222,4	
		Mottaker	1744 - 50/28	0	
		Mottaker	1744 - 50/29	0	

Skylddeling	25.10.1951				
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1744 - 50/7	0	
		Mottaker	1744 - 50/34	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Overhallsvegen	1132	2019		Grunnkrets 0108 Amdal	
					Stemmekrets: 2 Ranem/Skogmo	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 09110604 Overhalla	
			7156530	643702	Postnr.område: 7863 OVERHALLA	
					Tettsted: 7164 Skogmo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	186 589 238	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	317	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7156531 Øst: 643710	Bruksareal totalt:	317	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	72	0	72	0	0	0
H02	0	99	0	99	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	47	0	47	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1132 Overhallsvegen 2019	H0101	Bolig	0	0		0	0	50/34
Bygningsnr:	186 589 238	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	112	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		15.05.1998
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		15.05.1998
	Nord: 7156531 Øst: 643710	Bruksareal totalt:	112	Avløp:		Tatt i bruk:		01.02.1999
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet							
	Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk							
	Annen oppvarming							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	0	56	0	56	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1132 Overhallsvegen 2019		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/34

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BARLIEN THOMAS		

Bygningsnr:	186 589 254	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7156543 Øst: 643724	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

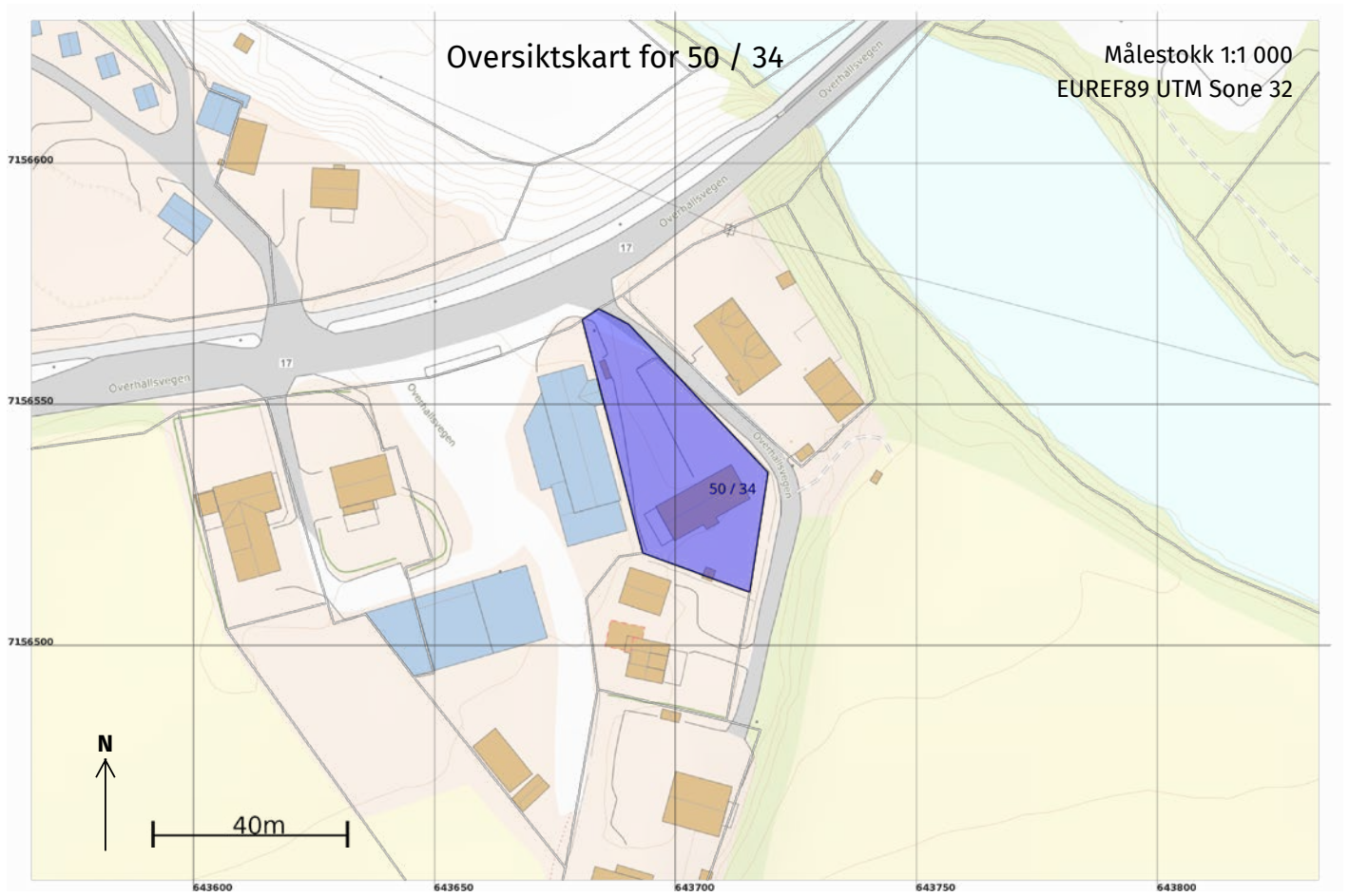
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/34

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	186 589 262	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7156559 Øst: 643725	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

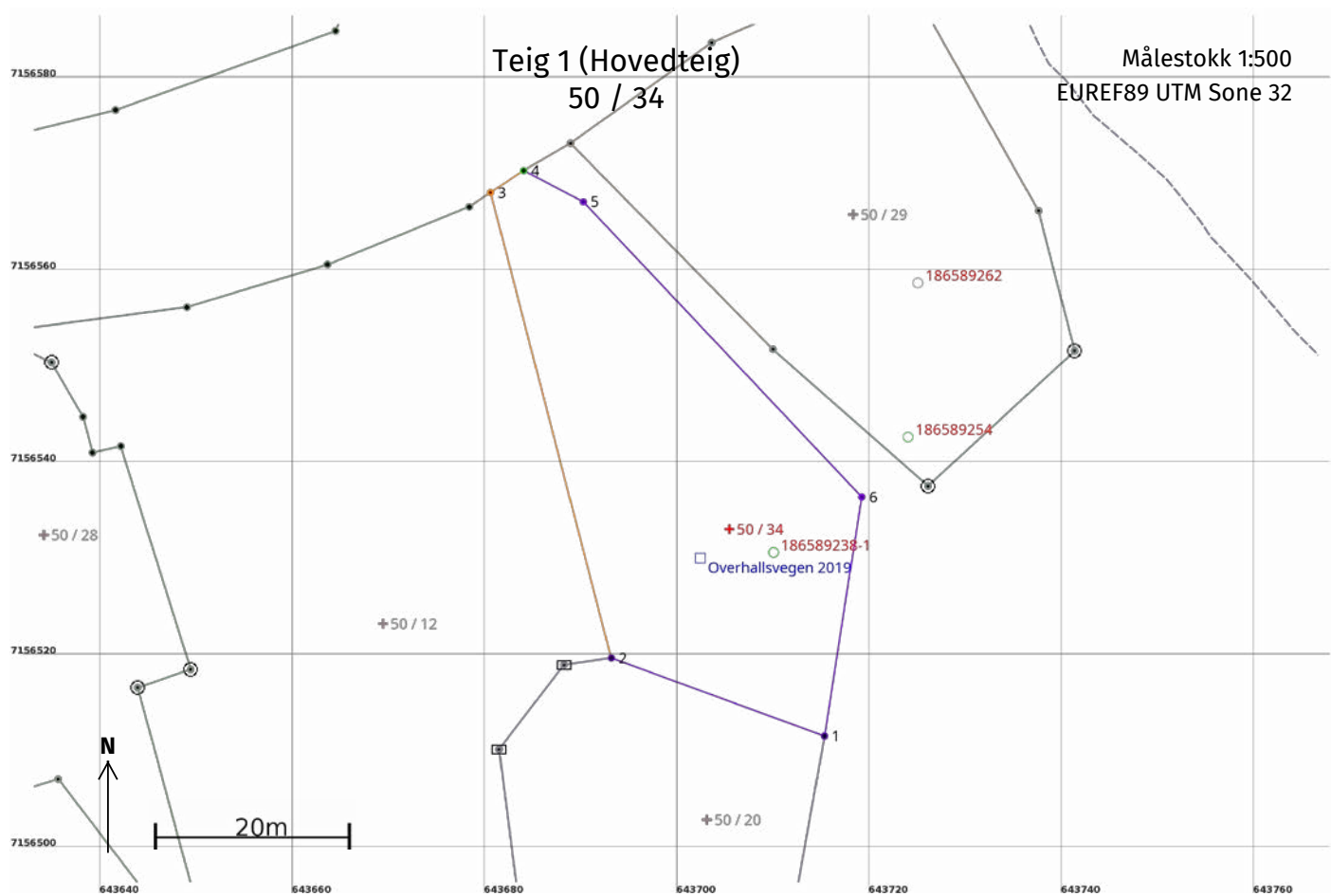
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/34



04.03.2026 10:58

Matrikkelbrev for 5047 - 50 / 34

Side 6 av 8



04.03.2026 10:58

Matrikkelbrev for 5047 - 50 / 34

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 171

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7156533

Øst: 643705

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7156511,93	643715,29	23,59	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7156520,04	643693,14	49,94	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	7156568,38	643680,59	4,13	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	7156570,66	643684,03	7,00	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7156567,42	643690,23	42,15	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	7156536,76	643719,16	25,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	



Overhalla kommune

- Positiv, frisk og framsynt

Opplysninger til eiendomsmegler

Kommunenr. 5047

Gårdsnr. 50

Bruksnr. 34

Adresse: Overhallsvegen 2019, 7863 Overhalla

Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett - Eiendommen <u>har</u> vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett
Veg	Eiendommen tilknyttet Fylkesveg 17 som har navnet Overhallsvegen her. Det er en kort bit av privat felles veg med andre eiendommer mellom.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold

Boligen har 2 piper.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	50	Bruksnr:	34	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA						
Dato:	25.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	31.05.2012	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 25.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5047	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	35923805	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186589238	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 2 etasje	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.11.2024	Tilsyn	02.08.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Vest. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Brennbart materiale ligger for nære sotluke. Minimum avstand til brennbart materiale er 30cm.

BruksenhetId	35923904	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186589262	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 35923904.

BruksenhetId	35923903	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186589254	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 35923903.

BruksenhetId	35923824	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186589238	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Overhallsvegen 2019, 7863 OVERHALLA

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 35923824.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BOM3186
Matrikkel: 5047-50/34/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Svenn Arve Kvernvik



Adresse:
Overhallsvegen
2019, 7863
OVERHALLA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
TERMOSTAT MICROTEMP MTC3 HVIT	RK ELEKTRO AS	Elektriker	2022-02-09
Samsvarserklæring	RK ELEKTRO AS	Elektriker	2022-02-09
Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	RK ELEKTRO AS	Elektriker	2022-02-09

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

2/1

Dagbok nr. 2406-1951
25-10
Namdal Sørenskriverembete

Nr 41 a.
Forlagt av SEM & TERNERSEN & Co, Oslo
Enerett 5-46.

Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Ingrid Himo født 24/2 - 1887
(Datum og årstall)

skjører og overdrar herved til Nidar Hysberg født 13/2 - 1920
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Brüheim
g.nr. 50 br.nr. 34 av skyld mk. 0.03; Overhalla herred¹⁾
matr.nr. i 1)

for en kjøpesum stor kr. 1117,- konsektrktsenektthundieg og sytten-
som er avgjort på omforenet måte. Hjorten holden gjorde rundt eiendommen
Overhalla den 12. oktober 1951.
Ingrid Himo
(Ustederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Ingrid Himo
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Jon Soarlin Pu Soarlin
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann,
forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesskapet og tjener til fellesbolig eller
den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold
av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Ingrid Himo er enke etter avdøde
Jeg samtykker herved i skjøtningen. Peter I. Himo.

Overhalla den 17/10- 1951.

Til vitterlighet

1. Jon Soarlin
2. Nidar Hysberg

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

24.10.

Dagbok nr. 412 1958
14-2
Namdal SorenskriverembeteE r k l æ r i n g .

Undertegnede som har fått statstilskott til utbygging avvassforsyningsanlegg..... på våre eiendommer Soltun, Bruheim, Alfheim, Bjørkvold..... iOverhalla..... herred ...Nord-Trøndelag.....fylke, forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til på like vilkår å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre forplikter vi oss (til) vederlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over våre eiendommer.

Vi forplikter oss til å la andre delta i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som oss.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

-Skogmo.... den 27/1 1958...
1. Asmund Vilde..... født den ..7/9-07;.....
eier av gnr.50.... bnr. .20.... av skyld mark 0.02..
 2. Nidar, Høyberg..... født den .13/2-20.....
eier av gnr.50.... bnr. 34.... av skyld mark .0,03..
 3. Harmon Vilde..... født den .10/10-93.....
eier av gnr. .50.... bnr. 29.... av skyld mark .0,01..
 4. Kais Blugsh..... født den .11/4-30.....
eier av gnr. ..50.. bnr. .9.... av skyld mark 0,08...
 5. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark
 6. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark
 7. født den
eier av gnr. bnr. av skyld mark

PLANBESKRIVELSE, BESTEMMELSER, RETNINGSLINJER OG SAKSBEHANDLINGSREGLER - KOMMUNEDELPLAN FOR SKOGMO

Datert: 14.03.03.

Revisjoner: 02.06.03. **Rev. i hht k-styrevedtak 041/03, 08.09.03.**

Kommunedelplanen består av en planbeskrivelse, plankart med utfyllende bestemmelser, retningslinjer og generelle saksbehandlingsregler.

Planbestemmelsene er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 20-4, og er innrammet og utgjør sammen med plankartet den juridisk bindende delen av kommunedelplanen.

Øvrig tekst er en beskrivelse arealbruksformål vist på plankartet, samt retningslinjer til bestemmelsene og generelle saksbehandlerregler som viser hvordan plankart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er en generell beskrivelse og oppdatering av utpekte framtidige byggeområder for bolig-, industri-, og service, områder for spredt boligbygging i LNF område, områder for eksisterende og framtidige områder for råstoffutvinning, framtidig trasé for riks-, og fylkesveg.

I forbindelse med revisjon av delplanen er de områder som i 1988 ble utpekt til framtidige byggeområder vurdert på nytt, og evt. tatt ut i revidert delplan. Vurderinger av de enkelte områder er tatt inn i saksdokumentet.

B 7 Byggeområde - Boligformål

Byggeområdet ligger i tilknytning til regulert bolig- og industriområde, vest for Namdal Betong og Plast A/S. Området har et areal på totalt ca. 37 daa, og ble i 1988 utpekt til område for framtidig boligbygging på Skogmo. I arealet inngår ca. 15 daa regulert område som i reguleringsplan for Skogmo bolig- og industriområde i hovedsak er formålsregulert til industriområde. Kommunen står som eier av ca. 15 daa berørt regulert område og ca. 4 daa av bakenforliggende utpekt byggeområde. Adkomst til området er planlagt fra Storskogmovegen. Ny vegtrase og framtidig gang- og sykkelveg mellom nytt byggeområde og eksisterende bebyggelse er vist på plankartet. Området ligger skjermet til med henblikk på trafikkstøv og støy. Når det gjelder tiltak for å dempe støv og støy fra eksisterende virksomhet bør en ved opparbeidelse av området skjerme boligområdet med for eksempel grøntkorridorer.

B 8 Byggeområde – Industriformål

Videre industribygging er tenkt å skje i sør- østlig retning fra eksisterende industriområde. På plankartet er det vist et framtidig byggeområde på ca. 45 daa. Det er tilrettelagt for adkomst til området mellom Namdal Korsilo og Mølle og Gartnerhallen.

B 9 Byggeområde - Næring

Byggeområdet ligger i tilknytning til Skogmo Gjestgiveri, og har et areal på ca 3 daa. Området er avsatt med tanke på et evt. framtidig arealbehov i tilknytning til Skogmo Gjestgiveri.

T 9 Kalvtrøa - LNF-B område hvor spredt boligbygging er tillatt

Området ligger mellom eksisterende bebyggelse, øst for kommunevegen til Solum, ca. 1 km fra Himokorsen. Området er på ca. 1,5 daa og kan bebygges med inntil 3 boliger.

R 13 Hundsmoen – Område avsatt til råstoffutvinning

Aktuelt område er vist på kartet som et framtidig og eksisterende område for råstoffutvinning. Området er en del av en større grusforekomst beliggende mellom Fv. 760 og Namsen, ved Hundsmoen. Innenfor området for råstoffutvinning er det to eksisterende uttaksområder. Disse er godkjent omdisponert i henhold til jord- og skogbruksloven. Det foreligger ikke reguleringsplan for eksisterende uttaksområder. Resterende godkjent omdisponert areal på eiendommen Skogmo lille, gnr. 64, bnr. 1 er beregnet til ca. 81 daa. Framtidig område avsatt til råstoffutvinning er beregnet til ca. 166 daa, og ligger på eiendommen Hundsmoen gnr. 66, bnr. 1.

NGI har følgende beskrivelse av ressursens volumoverslag: ” I den sør- østre del av terrassen, mellom eksisterende uttak og arealet vestover mot Namsen, er det registrert en sandpakke under et topplag på 0,5 meter. Den har noe grovere sammensetning enn det som synes normalt for den resterende del av Skogmo- forekomsten. I dette området kan det derfor være aktuelt å drive noe dypere enn 3- 4 meter.” Uttak i eksisterende uttaksområder utover det som er godkjent omdisponert er ikke tillatt, jf. bestemmelser og retningslinjer til områder avsatt til råstoffutvinning.

Framtidig riksvegtrase

På plankartet er det lagt inn framtidige riksvegtraseer i henhold til Statens vegvesens hovedplan, datert mars 1987. Traseene viser en omlegging ved Bjøra med blant annet ny bru og nytt "Bjørakryss", samt ny Rv.17 fra Skogmohøgda til Fuglår.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ras og flom er aktuelle tema i delplansammenheng, og er vurdert ut fra de tema/ plankart som foreligger.

I følge NGIs rapport 930044-1 vedr. kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred, datert november 1996 er det ikke påvist faresoneområder innenfor delplanen.

I følge landbrukskontorets registreringer 1991 av flomutsatt-, og erosjonsutsatt dyrka mark i, vil en omdisponering av LNF områder til annet arealbruksformål som vist i delplanen ikke medføre spesielle beredskaps- og sikkerhetstiltak.

Det er tatt inn i de generelle saksbehandlingsreglene at risikovurderinger skal dokumenteres i saksframlegg/ planbeskrivelsen til regulerings- og bebyggelsesplaner.

Beskrivelse av plankartet

Delplanen er utarbeidet i kartmålestokk 1: 5 000.

Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde innenfor kommunedelplanen

Detaljplaner som kommer innenfor kommunedelplanen er vist som skråstilt rutet skravur innenfor detaljplangrensene. Disse områdene er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde. Detaljplanene er vist nummerert i henhold til kommuneplanens arealdels benevnelse og nummerering. Reguleringsendringer innenfor detaljplanene er ikke vist på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde og er tatt inn i opplistingen nedenfor som egen dato for stadfesting/ egengodkjent. For byggeområdet B 7 så vil delplanens arealbruksformål gjelde foran deler av reguleringsplan for Skogmo bolig- og industriområde, jf. planbeskrivelse for byggeområdet.

Nr.	Navn	Plantyper:	Stadfestet/Egengodkjent
28 -	Skogmo bolig- og industriområde	Reguleringsplan	09.07.75, 10.11.81, 28.03.83
29 -	Skogmo industriområde	"	14.03.72, 15.08.77, 17.06.83, 21.12.00

Byggeområder (§ 20-4 nr.1)

Innenfor delplanen er det vist nåværende og framtidige byggeområder.

Utpekte byggeområder og framtidig utvidelsesområder innenfor kommunedelplan for Skogmo

B7	Skogmo, byggeområde som ligger i tilknytning til regulert bolig- og industriområde
B8	Skogmo, byggeområde som ligger i tilknytning til regulert industriområde
B9	Skogmo, byggeområde som ligger i tilknytning til Skogmo gjestgiveri

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) (§ 20-4 nr.2)

LNF

Områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring og annen primærnæring. I LNF- områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet.

LNF –B Utpekte områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt

LNF-B Nr.	Navn/ sted	Antall nye boliger, inntil:
T9	Kalvetrøa	3

Område for råstoffutvinning (§ 20-4 nr.3)

Områder avsatt til råstoffutvinning. Delplanen viser en lokalisering av eksisterende og fremtidige uttaksområde for sand- og grustak, og hvor det ikke foreligger reguleringsplan for eksisterende uttaksområde som tidligere er godkjent omdisponert. Eksisterende og fremtidig uttaksområde er vist på plankartet med henholdsvis mørk og lys lilla farge, samt benevnelse.

Utpekt område til råstoffutvinning som kommer innenfor delplanområde for Skogmo

Sand- og grusuttak

R13 Hundsmoen

Båndlagte områder (§ 20-4 nr.4)

Verna vassdrag

Forvaltningssoner langs Bjøra (Høylandsvassdraget) er vist i delplanen, og er en videreføring av forvaltningssonene vist i kommuneplanens arealdel.

Bjøra (Høylandsvassdraget). Vernedato: 19.06.86.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4 nr.6)

Innenfor delplanen er eksisterende og framtidig trasé for riks-, fylkes-, og kommuneveger, private veger, skogsbilveger og gang-, og sykkelveger vist. I tillegg er stier tilrettelagt i kulturlandskapet tatt inn.

Veger

Eksisterende vegnett

Framtidig vegnett

Jernbane

Eksisterende linjetrasé

Energi/ Overføringsledninger

Eksisterende linjetraseér

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEDELPLAN FOR SKOGMO

Datert: 14.03.2003

Revisjoner: 02.06.2003

Rettslige bindende bestemmelser til arealformål vist i delplanen er uthevet i ramme, jf. PBL § 20-4 – andre ledd.

Retningslinjer/ saksbehandlingsregler er tatt inn under den enkelte bestemmelse og beskriver hvordan bestemmelsene til delplanen er å forstå, samt hvordan de kan påregnes å bli praktisert. Generelle saksbehandlingsregler er vist med *kursiv skrift*.

Beskrivelse, retningslinjer og saksbehandlingsregler til kommunedelplanen er ikke juridisk bindende.

Plankartet er utarbeidet digitalt i målestokk 1: 5 000.

Delplanen vil ha et tidsperspektiv på om lag 10 år, og skal legges til grunn ved all planlegging, utbygging og forvaltning. Kommunestyret skal minst hvert fjerde år vurdere delplanen, fortrinnsvis samtidig som kommuneplanens arealdel, herunder om det er nødvendig å foreta endringer.

Regulerings- og bebyggelsesplaner er vist som skråstilt rutet skravert område, og nummerert i henhold til liste, jf. pkt. beskrivelse av plankartet. Reguleringsendringer innenfor regulerings- og bebyggelsesplanene er ikke vist og nummerert på plankartet. Vedtatte planendringer skal imidlertid fortsatt gjelde.

1. Byggeområder

- I byggeområdene B7, B8, og B9 kan ikke utbygging skje før det foreligger bebyggelsesplan.

1.1

- I byggeområdene B7, B8 og B9 skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.
- I byggeområdene B7, B8 og B9 kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg er etablert på en tilfredsstillende måte.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres.

Formell avkjørselstillatelse gis av vegmyndighetene etter at plan er godkjent når adkomst fram til riks,- fylkes,- og kommuneveg ikke er vist i plan. Planer som viser adkomst fram til riksveg, fylkesveg og kommuneveg gis avkjørselstillatelsen automatisk ved godkjenning av planen.

2. LNF – B - område hvor spredt boligutbygging er tillatt.

- I området T9 kan det bygges inntil 3 bolighus.
- Boligene skal ikke berøre dyrka mark og høggproduktiv skog, samt viktige kulturlandskapselement. Lokaliseringen bør ikke medføre drift- og arronderingsmessige ulemper.
- Boligene skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres.
- Ny bebyggelse skal ha form og volum som passer til eksisterende bebyggelse i området.
- Taktekke skal være av matt, ikke- reflekterende, materiale.

Enkelsaker skal gå til kulturvernmyndighetene, ellers må områdene undersøkes på forhånd, jf. generelle saksbehandlingsregler.

Detaljplassing av boliger skal skje ved behandling av den enkelte byggesak og settes ut i samråd med kommunal landbruksforvaltning.

Framtidig ervervsbebyggelse skal kun etableres i regulert område. Det vil si at all ervervsbebyggelse innenfor LNF-områdene må behandles som dispensasjonssaker.

Når det er tvil om tilpassing er tilfredsstillende avgjøres spørsmålet av Formannskapet som Planutvalg.

3. Områder for Råstoffutvinning. For områder avsatt til råstoffutvinning skal det utarbeides reguleringsplan før nytt uttak innenfor området iverksettes. (jf. PBL § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

Massetak utenom områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt. Unntatt fra dette er beskjedne masseuttak til husbehov. Det vil si behov som følger av alminnelig landbruksdrift på den enkelte eiendom, jf. PBL § 20-4 nr.3.

Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av hver etappe skal terrenget tilpasses etterbruken. Etappevis uttak og istandsetting, samt tidsfaktorer innenfor den enkelte etappe skal ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen.

Følgende vilkår i forbindelse med foreslåtte utvidelsesområder for råstoffutvinning vil bli gitt i vedtak til reguleringsplanen:

- området skal bare midlertidig omdisponeres.
- området skal ikke fradeles eiendommene i driftsperioden (eget vedtak ved behandling av reguleringsplanen)

- om at jordlovens §12 fortsatt skal gjelde.)
- viktige kulturlandsskaphensyn ivaretas gjennom reguleringsarbeidet, og at etterbehandling utarbeides som en del av reguleringsplanen.
- midler til tilbakeføring/ etterbehandling skal sikres gjennom bundet fond i kommunen – (eget vedtak ved behandling av planen med hjemmel i jordlovens §9, jf.§1 og skogbrukslovens §50, jf.§1.)

4. Båndlagte områder.

Til områder som er båndlagt eller skal båndlegges gis det ikke bestemmelser. Viser for øvrig til vernebestemmelser gitt i medhold av særlov.

5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag.

Verna vassdrag.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag etter PBL (§ 17-1) og differensiert forvaltning etter Vannressursloven (01.01.01), skal legges til grunn ved forvaltningen av verna vassdrag (Bjøra som er en del av Høylandsvassdraget, samt Salsvassdraget). Det legges her opp til at forskjellige deler av vassdrag kan forvaltes forskjellig etter inngrepsstatus og verneverdi. Arealene knyttet til Bjøra / Høylandsvassdraget er plassert i forvaltningsklasse 2 (moderat påvirkning av menneskelig aktivitet) og forvaltningsklasse 3 (tilnærmet urørt).

Forvaltning av arealer i forvaltningsklasse 2

Hovedtrekkene i landskapet bør opprettholdes. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs Bjøra og Eidsvatnet og de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Også inngrep som medfører endringer i selve vannstrengen bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier må ivaretas på en forsvarlig måte.

Forvaltning av arealer i forvaltningsklasse 3

Det er spesielt områdene som defineres som inngrepsfrie som er av svært stor betydning, og som søkes opprettholdt i dagens omfang. Også Svanosområdet bør søkes bevart med dagens funksjoner. De fleste former for omdisponering av arealer i sonene i forv.kl. 3 bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring bør opprettholdes, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkes unngått.

6. Kommunikasjonssystem.

- Bebyggelsesplan kan nyttes som detaljplantype for mindre tiltak som busslommer og ventefiler på riksveg 17, fylkes- og kommuneveger.

Statens Vegvesens rammeplan for avkjørsler datert februar 1994, vedtatt den 16.03.1994 av Hovedutvalget for samferdsel og trafikksikkerhet skal gjelde i planområdet.

Vegnettet er delt inn i strekninger med ensartet holdning til behandling av avkjørselsspørsmål. Holdningen er fastsatt som en av fire alternative strenghetsgrader, som er gitt i Veg- direktoratets retningslinjer.

- Meget streng holdning
- Streng holdning
- Mindre streng holdning
- Lite streng holdning

Strenghetsgradene angir i hvilken utstrekning og under hvilke forutsetninger ny avkjørsel og utvidet bruk av avkjørsel kan tillates.

Nye avkjørsler skal utformes etter Statens vegnormaler.

7. Plankrav.

- For hovedvassdraget Namsen og Bjøra tillates ikke omdisponering i 100 metersonen før det er utarbeidet en bebyggelsesplan for aktuelt tiltaksområde, og for tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93.

For tiltak i og innenfor 100 metersonen langs Namsen og Bjøra, samt 50 metersonen langs andre vassdrag skal Flerbruksplan for Namsenvassdraget inngå som en del av vurderingene ved behandling av bebyggelsesplan og enkeltsaker.

GENERELLE SAKSBEHANDLINGSREGLER.

Kommunen har et stort antall automatisk freda kulturminner. Det betyr at kulturminner fra før 1537 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda gjennom kulturminneloven. Tiltak som vil komme i konflikt med registrerte kulturminner skal forelegges kulturvernmyndighetene. Dette innebærer at alle enkeltsaker skal gå til kulturvernmyndighetene, ellers må områdene undersøkes på forhånd.

Alle søknader om boligbygging innenfor LNF – B områder med tillatelse til spredt boligbygging skal sendes kulturmyndighetene til høring. Dersom det er konflikt med kulturminner må tiltaket omplasseres, eller avslås.

Bebyggelsesplaner som grenser inn til riks- og fylkesveg skal sendes vegmyndighetene til høring.

Det faste utvalg for plansaker kan når særlige grunner foreligger dispensere fra planen.

Før vedtak om dispensasjon fattes, skal saken forelegges berørte fagmyndigheter. (Jf. PBL §7)

Ved saksbehandling av bygge-, fradeling- og dispensasjonssaker skal kommunens gjeldende sektor- og temaplaner sjekkes i tillegg til overordnede arealplaner (arealplankart og kommunedelplan med bestemmelser, samt reguleringsplaner).

Risikovurderinger skal dokumenteres i saksframlegg/ planbeskrivelse for regulerings-, og bebyggelsesplaner.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Overhallsvegen 2019
7863 OVERHALLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre