



aktiv.

Stadsvikveien 5, 7748 SETER

**Sjarmerende og sjønær fritidsbolig
på Sæter | Fire soverom | Bilveg
helt frem | Nærhet til natur og
friluftsliv**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Omkostn.: Kr 24 140,-
Total ink omk.: Kr 814 140,-
Selger: Stine Moen Rørvik
Kåre Johan Johansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1708250198

Din nye hytte?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Stadsvikveien 5 - en koselig fritidsbolig med en flott beliggenhet nær sjøen!

Hytta har et bruksareal på 70 kvm fordelt på fire soverom og lyse oppholdsrom som gir plass til både familie og gjester. Med bilveg helt frem er eiendommen lett tilgjengelig hele året. Her bor du nær sjøen og vakker natur, med gode muligheter for bading, fiske og friluftsliv, samtidig som roen og stillheten skaper en perfekt ramme for avkobling.

Dette er et fint utgangspunkt for deg som ønsker en enkel og sjarmerende fritidsbolig i idylliske omgivelser, hvor du kan senke skuldrene og nyte hyttelivet slik det skal være.

Kvaliteter:

Bilveg helt frem
Sjønær og idyllisk beliggenhet
Flat tomt
Gode solforhold



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Energiattest	68
Kommunale avgifter	75
Kommunal tilknytning	76
El-rapport Tensio	77
Matrikkelrapport	78
Tinglyst festekontrakt	81
Kart	84
Kommuneplan	87
Nabolagsprofil	109
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, stue, kjøkken, soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 26 m² Gang og 3 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

Kommentar:

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv. Kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga lave himlingshøyder. Loftsetasje har himlingshøyder ned mot 1,9m på høyeste punkt, samt skråhimlinger som medfører at store deler av arealet ikke er måleverdig. Pga. skjevheter i konstruksjonene er det vanskelig å måle eksakt bruksareal i loftsetasjen.

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

Festet

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: IKKE MOTTAT FESTEINFO ENDA, LEGGES INN SÅ FORT DET ER MOTTAT.

Årlig festeavgift:

Regulering av festeavgift:

Neste regulering av festeavgift:

Festekontrakten utløper

Forkjøpsrett:

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier:

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

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

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet omkranset av flott natur og tilgang til sjø. Fint beliggende med god utsikt og fine solforhold. Fra eiendommen har man kort veg til fine turområder både på sommer og vinters tid.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller og loftsetasje. Boligen har grunnmur av betong og gråstein, og overbygning av tømmer-/trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Sperretak med saltaksform, tekket med profilerte plater. Boligen er opplyst flyttet til nåværende plassering i 1930. Opprinnelig alder på tømmerkasse er ikke kjent.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med profilerte plater, ukjent alder. Bemerkes at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert godkjent takstige eller snøfangere etter dagens forskriftskrav. Normal værslitasje, stedvise avskalinger i kuttflater o.l.

Konsekvens/tiltak:

Takstige og snøfangere må etableres.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Overganger mellom tak- og veggflater mot ark og takoplett er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold. Det er registrert enkelte mangelfulle beslagsløsninger i overganger mellom vegg- og tak. Dette medfører økt fare for fuktinntrengning.

Økende vær- og aldersslitasje på renner, nedløp og beslag. Stedvis avskalinger, misfarginger og korrosjon. Lokale skjevheter og ujevnheter. Det bemerkes at det ikke er etablert metallbeslag ved omramminger rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Adkomst til deler av takkonstruksjonen via kott i knevegger på ett soverom.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert synlige skjevheter, ujevnheter og svai i takkonstruksjon. Det er etablert luftespalte i takkonstruksjon i synlig del ved kott, men løsningen har begrenset funksjon pga isolasjon presser mot vindsperre og hindrer mulighet for tilstrekkelig luftsirkulasjon. Ukjent vedrørende oppbygging og evt. lufting og isolering av takkonstruksjonen for øvrig. Det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier i skråhimlinger i 2. etasje, hovedsaklig på gang, samt ved pipeløp på soverom. Dette kan indikere kondens-/fuktproblematikk i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

Vinduer - 2:

Øvrige vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer med koblaglass og 2-lags isolerglass, av eldre dato.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at

det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

Dører:

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende værslitasje. Korrosjon på hengsler. Døra har behov for justeringer. Manglende beslags-/tetteløsning under terskel.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer.

Overflater:

Gulv: Tregulv, belegg

Vegger: Panel

Himlinger: Panel

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på innvendige overflater. Stedvis hakk, sår, tørkesprekker og skader. Stedvis betydelige skjevheter og ujevnheter. Tydelig svai og svikt i bjelkelag og enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak:

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har en pipe. Sotluke er plassert i kjeller Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Stedvis riss- og sprekkdannelser. Forhøyede fuktutslag i bjelkelag og svill, jfr. pkt. etasjeskille. Det er etablert plast mot kald side av bjelkelag, dette er en ugunstig

løsning som medfører økt fare for fukt-/kondensproblematikk. Det bemerkes at kjeller har lave himlingshøyder, og ikke måleverdig bruksareal.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

Krypkjeller:

Det er etablert krypkjeller under tilbygd del. Adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Trebjelkelag med fritt eksponert isolasjon.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukttransport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt. Det er registrert forhøyede fuktutslag i bjelkelag og svill ved tilfeldige målepunkt i krypkjeller. Stedvis påkjent trevirke. Manglende ventilering av krypkjeller, fuktig miljø. Det er ikke etablert dampsperre mot grunnen. Organisk materiale med mugg/sopp-skader registrert på bakken. Ingen vindsperre eller stubbeloftsplater etablert mot isolasjon og bjelkelag. Stedvis heng i isolasjon. Dette medfører redusert funksjon på isolering, samt fare for inntrenging av skadedyr.

Konsekvens/tiltak:

Bedre ventilering må etableres. Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

Innvendige dører:

Innvendige dører er i hovedsak profilerte tredører.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser. Det bemerkes lav frihøyde i enkelte døråpninger.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet er av eldre dato. Kjøkkeninnredning med treskrog og glatte fronter.

Benkeplater uten vask. Vegghengt utslagsvask med kaldt vann. Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje. Stedvise hakk og sår, skjevheter og ujevnheter. Enkelte fronter har behov for justeringer. Det bemerkes at det ikke er etablert opplegg for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Det er ikke etablert avtrekk fra kokesone.

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannledninger:

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

Det bemerkes at store deler av røranlegget ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Noe mangelfullt oppheng/innfesting av vannledninger i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast og støpejern. Bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Enkelte oppholdsrom har ingen ventiler ut over åpning av vindu. Bemerk manglende avtrekk på bad og kjøkken, samt mangelfull ventiler ut av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Eldre, vegghengt varmtvannsbereder på 30 liter, plassert på bad. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er avvik:

Det er registrert irr og korrosjon på koblinger på bereder.

Konsekvens/tiltak:

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

Begrenset restlevetid. Oppgraderinger må påregnes i nær fremtid.

Elektrisk anlegg:

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

Ukjent

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

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja Eldre anlegg, med svært begrenset kapasitet som ikke tilfredsstiller dagens brukskrav og normer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget. Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder. Utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Alder på evt. drenering er ikke kjent. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av støpt betong og gråstein.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter, stedvise riss- og sprekkdannelser.

Avskalinger og saltutslag. Stedvis innstøpt trevirke mot grunnmur, fuktpåkjent og råteskadet trevirke registrert.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Septiktank:

Boligen er opplyst tilknyttet en privat septiktank.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av tømmer- og trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende trekledning i øvre deler.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Enkelte påkjente kledningsbord og vindskier. Mangelfull luftespalte og smådyrsperre bak kledning. Kledning er stedvis avsluttet lavt mot terreng. Dette medfører økt risiko for fuktopptrekk og påfølgende skader. Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

TG3 er satt med hensyn til registrering av råteskader i bunnsvill ved kjøkken, jfr. pkt.

Etasjeskille. Enkelte spor etter aktivitet av skadedyr i

tømmerkonstruksjon. Veggkonstruksjoner av tømmer og plank som er kledd igjen kan være utsatt for skjulte feil eller skader. Dette som råte, tørr råte og angrep av skadedyr. Dette lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen, noe som ikke er foretatt ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Råteskadet trevirke må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Merkbar svikt og svai i bjelkelag. Etasjeskiller er ikke dimensjonert etter dagens krav og standarder med hensyn til bl.a. stivhet og vektkapasiteter. Det er målt ca. 60 mm avvik i horisontalplanet i 1. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer. Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte

forhold kan derfor forekomme. Det er registrert råteskade i synlig del av bunnsvill ved kjøkken. Stedvis forhøyede fuktverdier registrert i bjelkelag og synlige deler av svill i kjeller, stedvis påkjent og råteskadet trevirke. Ukjent tilstand på øvrige deler. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Stedvis noe provisorisk oppstøtting av bjelkelag i kjeller.

Spor etter aktivitet av mus i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Råteskadet trevirke må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom 1. etasje og loft er en repostrapp i trevirke.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Manglende rekkverk i både trappestikk og trappeløp.

Trappa er bratt og har korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD: Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badet er av eldre dato, ukjent etableringsår. Rommet har gulv uten gulvvarme. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med belegg, vegger og himling har panel. Vegger er opplyst malt med våtromsmaling. Innredet med en baderomsinnredning med servanttopp, et gulvmontert wc, et dusjkar og en vegghengt varmtvannsbereder. Naturlig avtrekk, ingen tilluft. Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Hakk i servant, noe mangelfull innfesting av wc mot gulv. Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg, eller har passer forventet levetid.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsone. Det er etablert vindu i våtsone. Stedvis knirk i gulv. Ujevne fallforhold. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.

Manglende tetthet i oppkant på gulvbelegg mot terskel. Ukjent vedrørende tettesjikt/tetthet i overganger mellom gulv og vegg.

Rommet har kun naturlig avtrekk og ingen tilluftsløsning. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

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

dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tettet med silikon rundt sluk ol. Malt vegg med våtromsmaling.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt skjevt gulv i stua

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt mus, men ikke siste vinteren.

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

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

Beskrivelse: Skiftet vinduer, styrket sville under vindu i andreetasje og byttet kledning samt tettet rundt andre vindu, i samråd og samarbeid med snekker på Seter.

Arbeid utført av: Øystein

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Festeavgift per nå 3000 i året. Det er lagt fiber inn til huset, men ikke trekt inn for bruk.

Innhold

Loft: Gang og 3 soverom

1. Etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad

Kjeller: Uinnredet kjellerrom

Standard

Hovedkonklusjon:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk 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.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 790 000

Kommunale avgifter

Kr 11 470

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 271 677

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 086 706

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 1, bruksnummer 6, festenummer 2 i Osen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5020/1/6/2:

27.01.1951 - Dokumentnr: 143 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 10

BEST. OM VARIGHET

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 3 000

01.01.2018 - Dokumentnr: 208158 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1633 Gnr:1 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2022 - Dokumentnr: 830580 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5020 Gnr:1 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:5020 Gnr:1 Bnr:145

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2022 - Dokumentnr: 830580 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:5020 Gnr:1 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:5020 Gnr:1 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel Osen kommune 2019 - 2025

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid

5020_201901

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planbestemmelser

Uten bestemmelser

Lovreferanse

Plan- og bygningsloven av 2008

Vertikalnivå

På grunnen/vannoverflaten

Saksnummer

2019/319545444

Ikrafttredelsesdato

10.07.2019

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

3 000 (Evtnt Transportgebyr bortfester)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

24 140 (Omkostninger totalt)

41 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

814 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

831 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

833 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 24 140

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 925

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

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

07.01.2026



















Plantegning

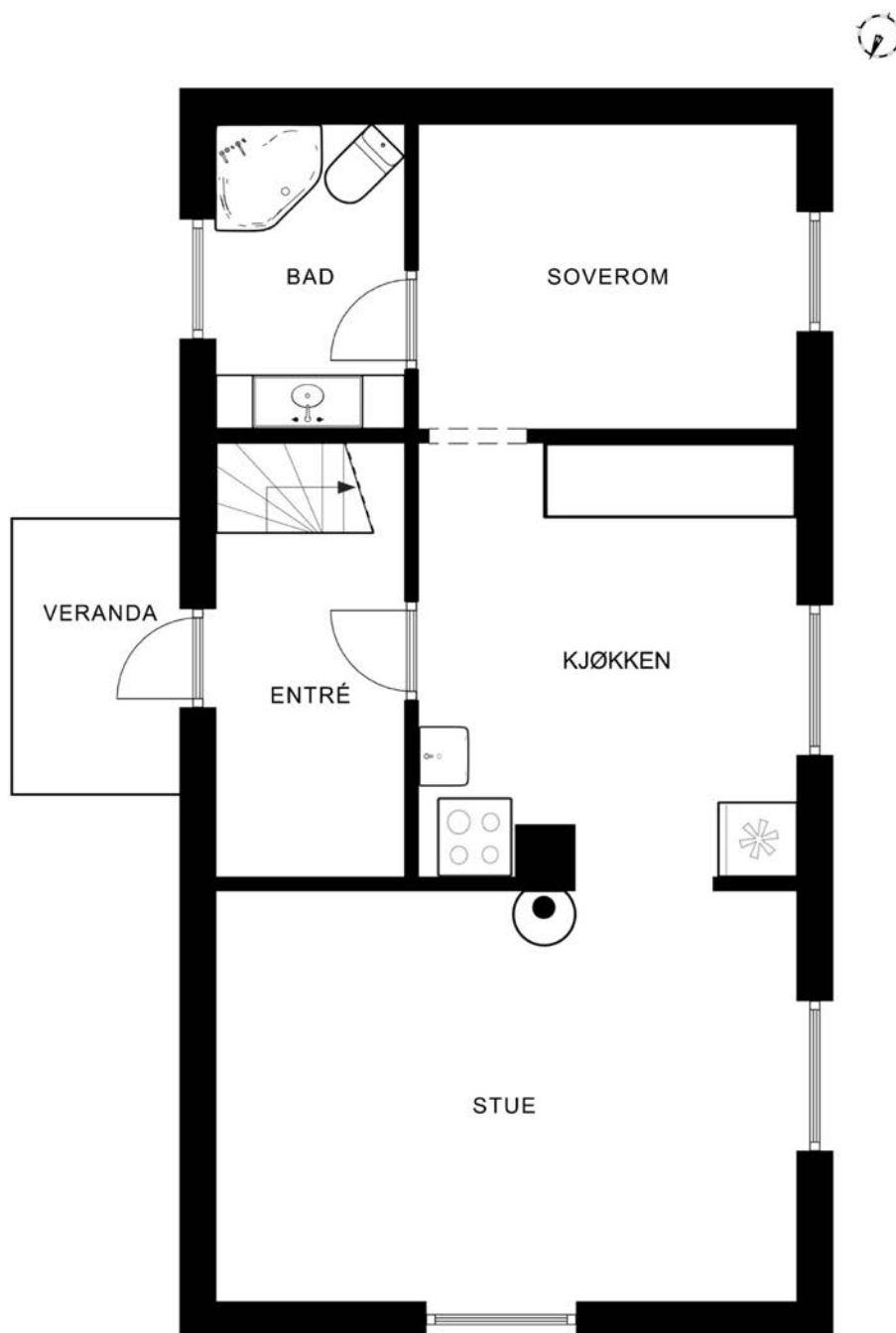


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

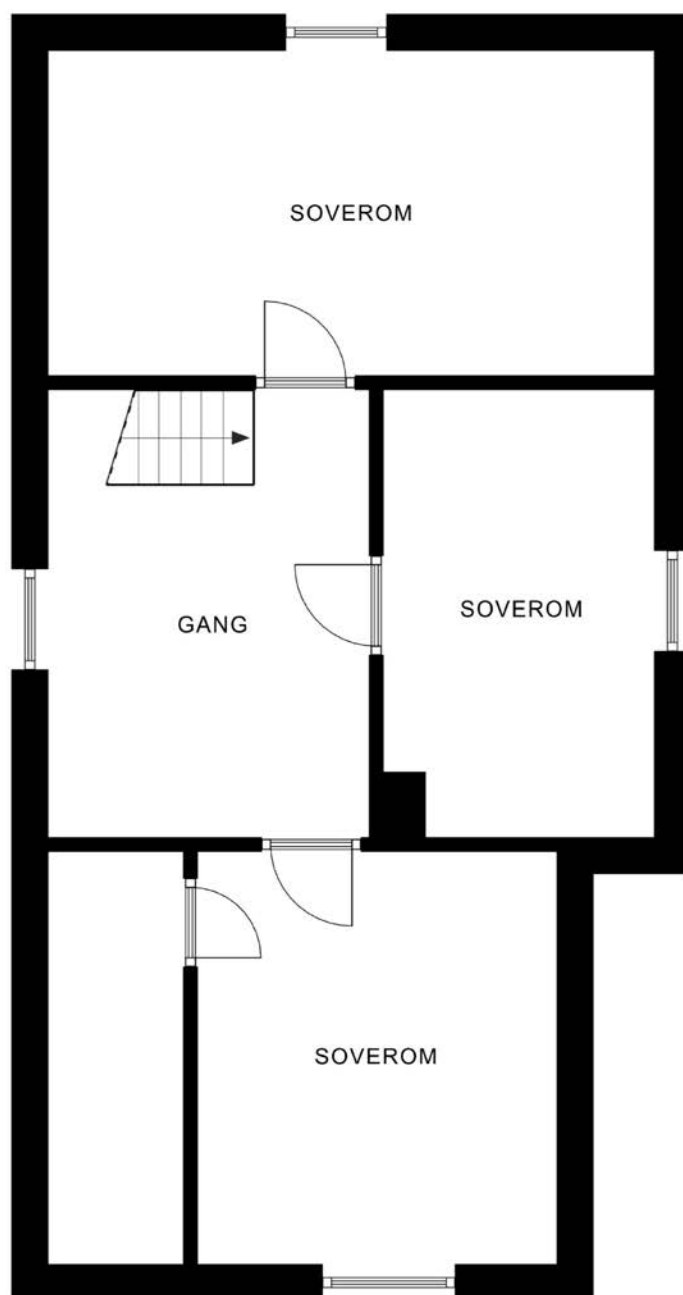


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

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

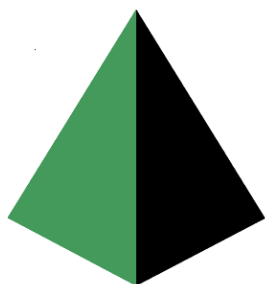
 Fritidsbolig

 Stadsvikveien 5, 7748 SETER

 OSEN kommune

 gnr. 1, bnr. 6, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



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

Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 21901-1363

Referansenummer: IZ1901

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller og loftsetasje. Boligen har grunnmur av betong og gråstein, og overbygning av tømmer-/trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Sperretak med saltaksform, teknet med profilerte plater.

Boligen er opplyst flyttet til nåværende plassering i 1930. Opprinnelig alder på tømmerkasse er ikke kjent.

HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.

Midlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1930

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

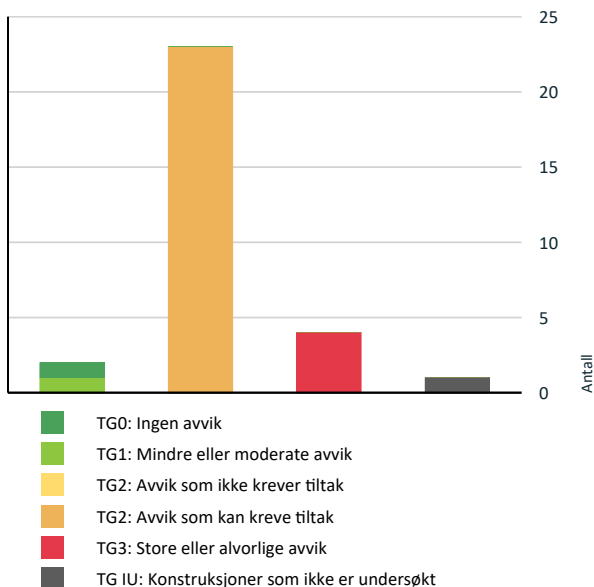
Ingen tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

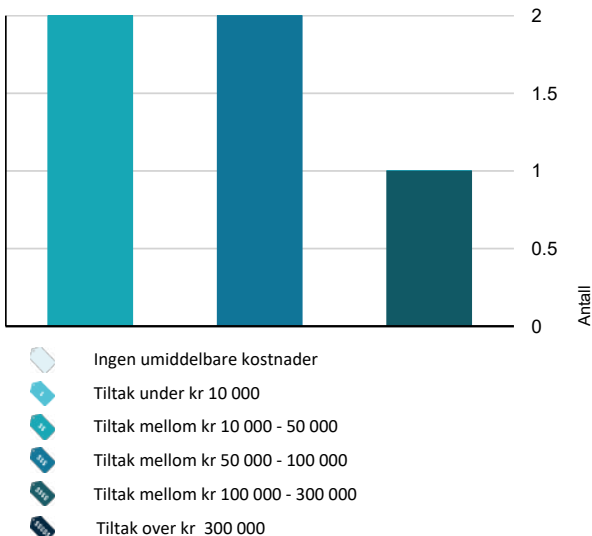
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [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 > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Opplyst flyttet til nåværende plassering i 1930. Opprinnelig byggeår er ikke kjent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater, ukjent alder.
Bemerkes at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert godkjent takstige eller snøfangere etter dagens forskriftskrav.
Normal værslitasje, stedwise avskalinger i kuttflater o.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstige og snøfangere må etableres.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er avvik:

Overganger mellom tak- og veggflater mot ark og takoplett er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold. Det er registrert enkelte mangelfulle beslagsløsninger i overganger mellom vegg- og tak. Dette medfører økt fare for fuktinntrengning.

Økende vær- og aldersslitasje på renner, nedløp og beslag. Stedwise avskalinger, misfarginger og korrosjon. Lokale skjevheter og ujevnheter.
Det bemerkes at det ikke er etablert metallbeslag ved omramminger rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmer- og trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende trekledning i øvre deler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Enkelte påkjente kledningsbord og vindskier.
Mangelfull luftespalte og smådyrsperre bak kledning.

Kledning er stedvis avsluttet lavt mot terreng. Dette medfører økt risiko for fuktopptrekk og påfølgende skader.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

TG3 er satt med hensyn til registrering av råteskader i bunnsvill ved kjøkken, jfr. pkt. Etasjeskille. Enkelte spor etter aktivitet av skadedyr i tømmerkonstruksjon.

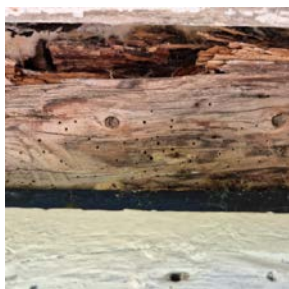
Veggkonstruksjoner av tømmer og plank som er kledd igjen kan være utsatt for skjulte feil eller skader. Dette som råte, tørr råte og angrep av skadedyr. Dette lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen, noe som ikke er foretatt ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.
Råteskadet trevirke må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.
Adkomst til deler av takkonstruksjonen via kott i knevegger på ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert synlige skjevheter, ujevnheter og svai i takkonstruksjon.

Det er etablert luftespalte i takkonstruksjon i synlig del ved kott, men løsningen har begrenset funksjon pga isolasjon presser mot vindsperre og hindrer mulighet for tilstrekkelig luftsirkulasjon. Ukjent vedrørende oppbygging og evt. lufting og isolering av takkonstruksjonen for øvrig.

Det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier i skråhimlinger i 2. etasje, hovedsaklig på gang, samt ved pipeløp på soverom. Dette kan indikere kondens-/fuktproblematikk i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.



TG 1 Vinduer

To nyere vinduer på soverom i loftsetasje, dette er åpningsvinduer med 3-lags isolerglass stemplet 2023. Kjøkkenvindu og ett vindu på stue er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2018 og 2019.

TG 2 Vinduer - 2

Øvrige vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer med koblaglass og 2-lags isolerglass, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende værsllitasje. Korrosjon på hengsler.

Døra har behov for justeringer.

Manglende beslags-/tettelsning under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv: Tregulv, belegg
Vegger: Panel
Himlinger: Panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på innvendige overflater. Stedvis hakk, sår, tørkesprekker og skader. Stedvis betydelige skjevheter og ujevnheter. Tydelig svai og svikt i bjelkelag og enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Merkbar svikt og svai i bjelkelag. Etasjeskiller er ikke dimensjonert etter dagens krav og standarder med hensyn til bl.a. stivhet og vektkapasiteter.

Det er målt ca. 60 mm avvik i horisontalplanet i 1. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Det er registrert råteskade i synlig del av bunnsvill ved kjøkken.

Stedvis forhøyede fuktverdier registrert i bjelkelag og synlige deler av svill i kjeller, stedvis påkjent og råteskadet trevirke. Ukjent tilstand på øvrige deler. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Stedvis noe provisorisk oppstøtting av bjelkelag i kjeller.

Spor etter aktivitet av mus i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Råteskadet trevirke må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har en pipe.
Sotluke er plassert i kjeller
Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger. Stedvise riss- og sprekkdannelser. Forhøyede fuktutslag i bjelkelag og svill, jfr. pkt. etasjeskille. Det er etablert plast mot kald side av bjelkelag, dette er en ugunstig løsning som medfører økt fare for fukt-/kondensproblematikk.

Det bemerkes at kjeller har lave himlingshøyder, og ikke måleverdig bruksareal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

TG 2 Kryp Kjeller

Det er etablert krypkjeller under tilbygd del.
Adkomst via utvendig luke i grunnmur.
Trebjelkelag med fritt eksponert isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukttransport fra grunnen. Krypkjeller har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Det er registrert forhøyede fuktutslag i bjelkelag og svill ved tilfeldige målepunkt i krypkjeller. Stedvis påkjent trevirke. Manglende ventilering av krypkjeller, fuktig miljø.

Det er ikke etablert dampspærre mot grunnen. Organisk materiale med mugg/sopp skader registrert på bakken.

Ingen vindspærre eller stubbeloftsplater etablert mot isolasjon og bjelkelag. Stedvis heng i isolasjon. Dette medfører redusert funksjon på isolering, samt fare for inntrengning av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. etasje og loft er en repostrapp i trevirke.

Vurdering av avvik:

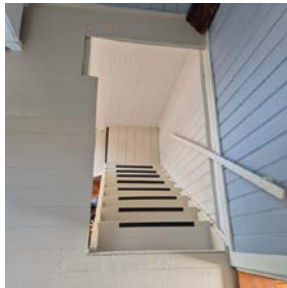
- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk i både trappestikk og trappeløp.
Trappa er bratt og har korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvis hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.
Slitasjer i vridere og låskasser.
Det bemerkes lav frihøyde i enkelte døråpninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet er av eldre dato, ukjent etableringsår.

Rommet har gulfv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger og himling har panel.

Vegger er opplyst malt med våtromsmaling.

Innredet med en baderomsinnredning med servanntopp, et gulvmontert wc, et dusjkar og en vegghengt varmtvannsbereider.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Hakk i servant, noe mangelfull innfesting av wc mot gulv.
Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg, eller har passer forventet levetid.
Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer i våtsone.
Det er etablert vindu i våtsone.
Stedvis knirk i gulv.
Ujevne fallforhold. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.
Manglende tetthet i oppkant på gulvbelegg mot terskel. Ukjent vedrørende tettesjikt/tetthet i overganger mellom gulv og vegg.
Rommet har kun naturlig avtrekk og ingen tilluftsløsning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone er tilstøtende yttervegg og tømmerkonstruksjoner.
Det er etablert åpne rørføringer på vegg. Inneen unormale fuktutslag registrert ved kapasitiv måling på overflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato.
Kjøkkeninnredning med treskrog og glatte fronter.
Benkeplater uten vask. Vegghengt utslagsvask med kaldtvann.
Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje. Stedvis hakk og sår, skjevheter og ujevnheter. Enkelte fronter har behov for justeringer.
Det bemerkes at det ikke er etablert opplegg for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk fra kokesone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Det bemerkes at store deler av røranlegget ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Noe mangelfullt oppheng/innfesting av vannledninger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast og støpejern.

Bemerk at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilering ut over åpning av vindu.
Bemerk manglende avtrekk på bad og kjøkken, samt mangelfull ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Eldre, vegghengt varmtvannsbereder på 30 liter, plassert på bad. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er registrert irr og korrosjon på koblinger på bereder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Begrenset restlevetid. Oppgraderinger må påregnes i nær fremtid.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer og måler er plassert i loftsgang.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Eldre anlegg, med svært begrenset kapasitet som ikke tilfredsstiller dagens brukskrav og normer.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget.**

Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder. Utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder på evt. drenering er ikke kjent.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og gråstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter, stedvise riss- og sprekkdannelser.
Avskalinger og saltutslag.
Stedvis innstøpt trevirke mot grunnmur, fuktpåkjent og råteskadet trevirke registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

TG 2 Septiktank

Boligen er opplyst tilknyttet en privat septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	26			26	
1. Etasje	44			44	
Kjeller					
SUM	70				
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga lave himlingshøyder.

Loftsetasje har himlingshøyder ned mot 1,9m på høyeste punkt, samt skråhimlinger som medfører at store deler av arealet ikke er måleverdig.

Pga. skjevheter i konstruksjonene er det vanskelig å måle eksakt bruksareal i loftsetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det bemerkes lave himlingshøyder i loftsetasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5020 OSEN	1	6	2	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Stadsvikveien 5							
Hjemmelshaver							
Johansen Kåre Johan, Rørvik Stine Moen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i landlige omgivelser ved Seter. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse, bygder og sjøen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.08.2025		Finnes ikke		Nei
Infoland.no	15.08.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.08.2025		Finnes ikke		Nei
Tegninger	18.08.2025		Finnes ikke		Nei
Kommunale opplysninger	15.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/I21901>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250198	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kåre Johan Johansen	Stine Moen Rørvik
Gateadresse	
Stadsvikveien 5	
Poststed	Postnr
SETER	7748
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	sparebank 1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tettet med silikon rundt sluk ol. Malt vegg med våtromsmaling.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fuktig i kjeller, men den er jo kun til lagring av ved ol.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skjevt gulv i stua

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt mus, men ikke siste vinteren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vinduer, styrket sville under vindu i andreetasje og byttet kledning samt tettet rundt andre vindu, i samråd og samarbeid med snekker på Seter.

Arbeid utført av

Øystein

Document reference: 1708250198

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Festeavgift per nå 3000 i året. Det er lagt fiber inn til huset, men ikke trekt inn for bruk.

Document reference: 1708250198

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Johan Johansen	bbbe81035458572ce41ffb e4a135dcd5d6e54eca	20.08.2025 12:31:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Moen Rørvik	da38ab90fe4cf9f4df2d5 0c8466f0a4a1001372e	20.08.2025 10:52:14 UTC	Signer authenticated by One time code

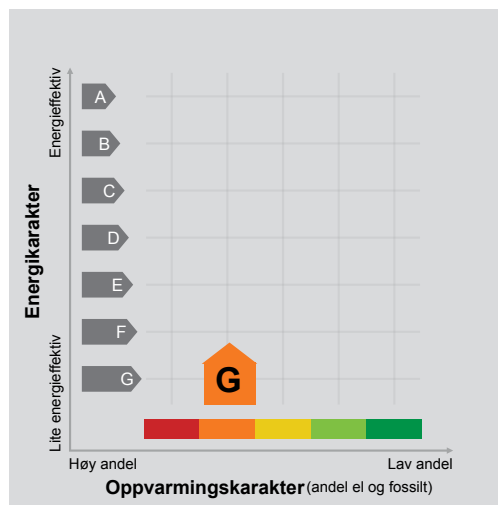
Document reference: 1708250198

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

ENERGIATTEST



Adresse	Stadsvikveien 5
Postnummer	7748
Sted	SETER
Kommunenavn	Osen
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	140643998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156707
Dato	18.08.2025



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

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

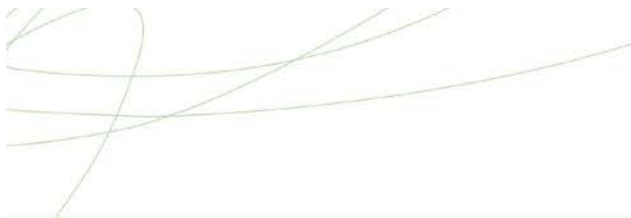
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.



Osen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7740

Telefon

Utskriftsdato: 23.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Osen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5020 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 6 **Festenr.:** 2

Adresse: Stadsvikveien 5, 7748 SETER

Referanse: 1708250198

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7393
Renovasjon		1600
Slamtømming		1505
Eiendomsskatt		972

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Osen Kommune

Adresse Rådhusveien 13, 7740

Telefon

Utskriftsdato: 23.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Osen Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5020 Gårdsnr.: 1 Bruksnr.: 6 Festenr.: 2

Adresse: Stadsvikveien 5, 7748 SETER

Referanse: 1708250198

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr	1	Bruksnr:	6	Festenr:	2	Seksjonsnr:	
Adresse:	Stadsvikveien 5						
Dato:	23.07.2025	Målernummer:					

FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg?		X
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	30.07.2015	

TENSIO TS

Telefon:	73 99 45 03	Postadresse:	Besøksadresse:	www.tensio.no
Telefaks:		Postboks 9480 Sluppen	Tempeveien 15	Dle.ts@tensio.no
		7496 Trondheim	7031 Trondheim	Org.nr: NO 978 631 029
				MVA

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 6, Festenr 2	Kommune:	5020 Osen
Adresse:		Grunnkrets:	108 Sæter
Veiadresse:	Stadsvikveien 5, gatenr 1054	Valgkrets:	1 Seter
	7748 Seter	Kirkesogn:	9050502 Osen
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående punktbeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.01.1951	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktbeste				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5020/1/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5020/1/6/2	0,0
			Mottaker	5020/1/6/3	0,0
Feilretting	Forretning:	16.04.2010	Berørt	5020/1/6	0,0
	Matrikkelført:	16.04.2010	Berørt	5020/1/6/2	0,0
Feilretting	Forretning:	02.03.2010	Berørt	5020/1/6	0,0
	Matrikkelført:	02.04.2010	Berørt	5020/1/6/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stadsvikveien 5	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	62,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	62,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140643998			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1			52,0	52,0				
L01				10,0	10,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1633 1 34	Bolighus/Hytte, (hjerterom).	
Tidligere funksjon:		Melbu	
Tilbygg/ombygging:			

Festekontrakt – Nye vilkår

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 830580 Tinglyst: 28.07.2022 STATENS KARTVERK
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5020	Osen	1	6	2
Beskaffenhets: ²⁾		Tomtens areal:		
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd		Tomteverdi:		
Hva skal grunnen brukes til:				
☐ B eiendom ☒ F eiendom ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet				
2. Bortfestes av				
Fødselsnr./Org.nr.	Navn			Ideell andel
090934	Harry Jostein Sæther, dets dødsbo			

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
200882	STINE MOEN RØRVIK	1/2
121277	KÅRE JOHANSEN	1/2

4. Festeavgift pr. år
kr 3 000,- (Tretusen norske kroner)

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato
Inntil videre	01.01.2022

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Festetomten har adkomstrett via eksisterende veg ned til festetomten med vedlikeholdsplikt sammen med grunneier ihht. veglova. Parkering for 1 bil på tverrenden av huset ned mot gnr. 1 bnr. 6 uten å være til hinder for øvrig bruk av veien.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
		

Kartverket – rev 11/14

Hege Bjørgum Skillingstad
Advokat

Kan tinglyses
EiendomsMåling AS

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Dato	Bortfesteres underskrift	Festeres underskrift	

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted <i>Namsos</i>	Dato
Bortfesterers underskrift <i>H. B. Skilling</i>	Gjentas med blokkbokstaver Harry Jostein Sæther, dets dødsbo v/bostyrer Hege Bjørgum Skillingstad
Sted <i>Namsos</i>	Dato <i>14/7 - 22</i>
Festerers underskrift <i>Stine Ol. Kørvik</i> <i>Kåre Johan Johansen</i>	Gjentas med blokkbokstaver STINE MØEN KØRVIK KÅRE JOHANSEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Kan tinglyses
 Eiendomsregisteret i Midt-Norge AS

Kommune: 5020 Osen
Eiendom: 5020/1/6/2/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 22.7.2025



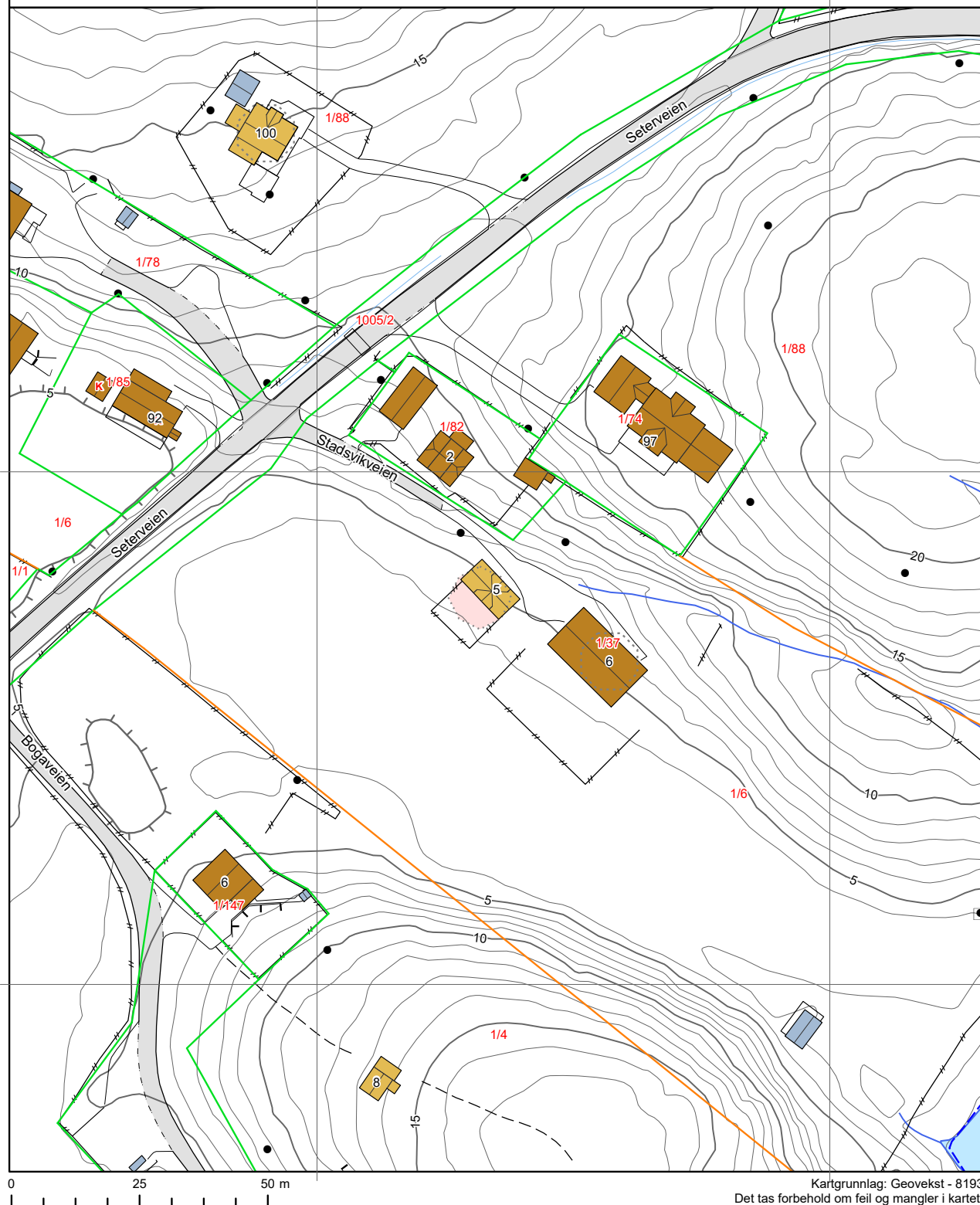
0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

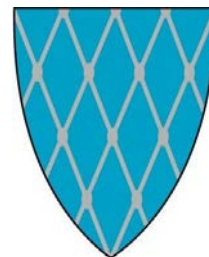
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL OSEN KOMMUNE 2019-2030



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Egengodkjent av Osen kommunestyre 10.07.19, sak 40/19.

INNHold

1	GENERELLE BESTEMMELSER, JF. PBL. § 11-9	3
1.1	Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.....	3
1.2	Innhold i utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2	4
1.3	Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.....	4
1.4	Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4	5
1.5	Utnyttelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	5
1.6	Natur og miljø, jf. Pbl. § 11-9 nr. 6	6
1.7	Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.....	6
1.8	Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl. § 11-9 nr. 8	7
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
2.1	Generelt	8
2.2	Boligbebyggelse	8
2.3	Fritidsbebyggelse	9
2.4	Næringsbebyggelse	10
2.5	Råstoffutvinning	11
2.6	Andre typer bebyggelse	11
3	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	12
3.1	Havn	12
3.2	Scooterløyper for fornøyelseskjøring	13
4	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT.....	14
4.1	Landbruksbebyggelse.....	14
4.2	Spredt boligbygging i LNFFOR ØVRIG-områdene.....	15
5	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	16
5.1	Ferdsel	16
5.2	Farled.....	16
5.3	Småbåthavn	16
5.4	Fiske.....	18
5.5	Akvakultur	18
5.6	Drikkevann	19
5.7	Naturområde i sjø	19
5.8	Friluftsområde i sjø og vassdrag	19
6	HENSYNSSONER ETTER PBL. § 11-8.....	19
6.1	Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)	19
6.2	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. pbl. § 11-8 c).....	21
6.3	Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, jf. pbl. § 11-8 d)	21
6.4	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 f).....	22

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 08.05.19 er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, rettslig bindende for all arealdisponering i Osen kommune.

I dette dokumentet er rettslig bindende bestemmelser nummerert og uthevet med blå bakgrunn og heltrukket blå ramme. Retningslinjer er punktmerket og uthevet med grønn bakgrunn og stiplet grønn ramme. Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men skal være veiledende ved behandling av enkeltsaker.

1 GENERELLE BESTEMMELSER, JF. PBL. § 11-9

1.1 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven, vassdragsreguleringsloven. Krav til reguleringsplan gjelder heller ikke for småbåthavner eller etablering av enkeltstående naust i strandsonen som er tråd med bestemmelsenes pkt. 2.3.4.

1.1.1 Krav om reguleringsplan

Det skal foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak nevnt i pbl. § 20-1 i områder for bebyggelse og anlegg.

Det kreves **ikke** reguleringsplan i tidligere bebygde områder for bebyggelse og anlegg.

I tillegg skal det kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Reguleringskravet gjelder ikke lokaliteter for akvakultur, der kommunen anser at eventuelle konflikter er avklart i forkant jf. pkt. 5.5.1.

- **Plankravet for akvakulturlokaliteter forstås slik:**

Hovedformålet med bestemmelsen i pkt. 1.1.1 er å avklare interessekonflikter. Av dette følger at der interessekonfliktene allerede er avklart bør det kunne dispenseres fra reguleringskravet.

- **Retningslinjer for utarbeidelse av forslag til reguleringsplan**

Bestemmelsene i kap. 2 er veiledende for bolig- og fritidsbebyggelse.

Tomtestørrelsen bør ikke overstige 2 daa for boligbebyggelse og 1 daa for fritidsbebyggelse.

1.2 Innhold i utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 11-9 nr. 2

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og areadel og/eller reguleringsplaner. I forbindelse med realisering av byggeområder der det er behov for offentlig teknisk infrastruktur og andre samfunnstjenester, bør det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

1.2.1 Avklaring av behov for utbyggingsavtale

Behovet for utbyggingsavtale skal avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

1.2.2 Formålet med utbyggingsavtale

Sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg og friområder som kreves for å realisere reguleringsplanen.

1.3 Krav til tekniske løsninger, jf. pbl. § 11-9 nr. 3

For opparbeidelse av vei, vann og avløp gjelder kravene i pbl. § 18-1 med følgende tillegg:

1.3.1 Vann og avløp

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der dette er utbygd.

Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for spredt bebyggelse og fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.

Alle reguleringsplaner skal inneholde en beskrivelse av vannforsyning og avløpshåndtering.

1.3.2 Vei

Avkjørselstillatelse fra offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Veier skal tilfredsstillе Statens vegvesens veinormaler.

1.3.3 Energi

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger, tilpasset lokale forhold.

Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

1.4 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekravene skal sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur før områder tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen.

1.4.1 Rekkefølge

I områder avsatt til byggeformål kan ikke ytterligere tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann- og avløpsnett og grønnstruktur er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan. Videre må avkjørsel fra offentlig vei være godkjent av veimyndigheten.

1.5 Utnyttelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til utnyttelse omfatter byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder krav til universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser og parkering.

1.5.1 Byggegrense

Langs fylkesvei er byggegrensen 50 m, og langs kommunal vei er byggegrensen 15 m.

Langs vann og vassdrag er byggegrensen 50 meter.

Under henvisning til differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er byggegrensen 30 meter fra sjø i byggeområde avsatt til **boligbebyggelse**. Tilsvarende grense for tomtefradeling er 25 meter.

I områder avsatt til **naustbebyggelse** skal byggegrense følge eksisterende bebyggelse og fradeling mot sjø tillates.

1.5.2 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minst 100 m² uteoppholdsareal per boenhet, med en bredde på minimum 7 m.

1.5.3 Parkering

Boliger skal ha minimum 1 parkeringsplass per boenhet under 75 m² og minimum 2 parkeringsplasser per boenhet over 75 m². For 1 roms boenhet (hybel) tilknyttet vanlig boenhet stilles ikke krav om parkeringsplass.

Kontor og forretninger skal ha minimum 20 parkeringsplasser per 1000 m².

Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 10 parkeringsplasser per 1000 m².

Småbåthavn skal ha minimum 1 parkeringsplass per 5 plasser for fritidsbåter og 1 parkeringsplass per plass for utleiebåter. Kravet gjelder ikke for gjesteplasser eller for småbåthavner på øyene.

1.6 Natur og miljø, jf. Pbl. § 11-9 nr. 6

Det kan stilles krav til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur.

1.6.1 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling

1.6.2 Friluftsliv

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

1.6.3 Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal opprettholdes for å redusere avrenning og erosjon.

1.6.4 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk, samt ha en helhetlig form-, farge og volumoppbygging.

1.7 Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase benyttes i saksbehandlingen.

1.7.1 Kulturmiljø og kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete samiske eller andre kulturminner. Kulturminneloven (kml.) gjelder uavkortet i hele planområdet.

Alle dispensasjonssaker skal forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kml. § 8 annet ledd.

- **Kulturminner**

I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk betydning.

- **Estetikk**

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den eksisterende byggeskikken.

1.8 Forhold som skal belyses i videre reguleringsarbeid, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

For enkelte av de avsatte byggeområdene er dagens kunnskapsgrunnlag mangelfullt. Det skal derfor gjennomføres konsekvensutredning før regulering. Det må tas høyde for at avgrensning og omfang av tiltakene kan bli redusert som følge av utredningene.

1.8.1 Krav om konsekvensutredning

For områder spesifisert i Tabell 1 stilles det krav om konsekvensutredninger før regulering.

Tabell 1 Byggeområder med krav om konsekvensutredning før regulering

Område-ID	Sted	Utredningskrav
F01	Trollsteinmyra	Naturverdier
F10	Breivika	Naturverdier
F12	Sagfossen	Kulturlandskapskvaliteter
FT02	Molthaugen	Friluftsverdier Tomasneset
R01	Hopen	Naturverdier, friluftsverdier og beitebruk
N04	Strand havn	Naturverdier
FT04	Vingsand	Flom- og snøskredfare

1.8.2 Samfunnssikkerhet

Før høring av reguleringsplaner må det dokumenteres at det planlagte tiltaket vil ha tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred både i anleggsfasen og permanent, jf. krav i TEK 17. Videre må det gå fram at faren for flom- og skredskader for omkringliggende areal ikke vil øke som følge av tiltaket.

Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige og økonomiske rammer.

1.8.3 Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det lages bestemmelser om universell utforming.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

1.8.4 Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker

1.8.5 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker, herunder også trafiksikkerhet.

- **Retningslinjer for vurdering av barn og unges oppvekstvilkår**

I nye byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle og til alle årstider.

Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Generelt

Gjelder alle typer bebyggelse.

2.1.1 All bebyggelse

Byggetomt skal være lovlig fradelt som selvstendig eiendom, ikke tilleggsareal.

Avkjørselstillatelse til offentlig vei skal være gitt av tilhørende myndighet.

Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende byggeskikk.

2.1.2 Sikker byggegrunn

Pbl. § 28-1. *Byggegrunn, miljøforhold mv.* gjelder uavkortet i planområdet, jf. kap. 6.1.

2.2 Boligbebyggelse

Gjelder i uregulert område og i områder der bebyggelse ikke er detaljert i reguleringsplan.

2.2.1 Fradeling av boligtomter inntil 2 daa tillates under følgende forutsetninger:

Området må være unntatt reguleringsplikt, dvs. tidligere bebygde område for boligbebyggelse, jf. pkt. 1.1.1 første ledd.

Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag.

Tomta skal ikke berøre eller skjemme automatisk fredede kulturminner og undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal være oppfylt.

Boligtomter skal fortrinnsvis ligge inntil eksisterende bebygde boligeiendommer.

2.2.2 Tiltak på tomter fradelt til boligformål tillates under følgende forutsetninger:

Boliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekonturene.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 40°.

- **Retningslinjer for behandling av søknad om omdisponering av bolig til fritidsbolig:**

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

I områder avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål. Dette gjelder også bolighus på landbrukseieendom.

I områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel tillates omdisponering til fritidsformål uten dispensasjon, da dette er i tråd med arealformålet.

2.3 Fritidsbebyggelse

Gjelder i uregulert område og i områder der bebyggelse ikke er detaljert i reguleringsplan.

2.3.1 Tiltak på tomter fradelt til fritidsformål tillates under følgende forutsetninger:

Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Fritidsboliger skal fortrinnsvis ha en klar lengderetning som følger høydekotene.

Maksimal BYA = 175 m².

Det tillates maksimalt tre bygninger per eiendom (fritidsbolig, anneks og uthus).

Maksimalt areal for verandaer skal ikke overstige 40 m² og inngår i totalt BYA. Verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarken. Tomtene skal fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget.

Inngjerding tillates ikke. Inngangsparti/veranda kan avsperras for å hindre adkomst for beitedyr.

2.3.2 Fritidsboliger på fjellet

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 2,8 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 30°.

2.3.3 Fritidsboliger ved sjøen

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Takvinkel skal ikke overstige 40°.

2.3.4 Naust

I områder avsatt i Tabell 2 tillates etablering av nausttomt på eiende eller festet grunn (herunder punktfeste), samt bygging av naust, uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8 forutsatt at bestemmelsene under følges:

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet skal være røstet mot vannet, og tillat takform er saltak.

Naust skal ikke overstige 40 m² og gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 meter. Nye naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende naust.

Naust skal oppføres uten vinduer og i tradisjonell stil i form og farge. Enkeltstående vindu kan tillates der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse. Vindu skal når naust ikke er i bruk være tildekket med vinduslem lik bordkledning ellers.

Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

Støping av større skråplan/båtopptrekk foran naustet er ikke tillatt.

Tabell 2 Naustområder

Område-ID	Sted	Kommentar	Bygg totalt
F13 N	Vingsandaunet	Eksisterende naustområde	Inntil 15
F14 N	Nausthaugan	Eksisterende naustområde	Inntil 7
F15 N	Forøya	Eksisterende naustområde	Inntil 10
F16 N	Sjøveien	Eksisterende naustområde	Inntil 12
F17 N	Buhaugfjæra	Eksisterende naustområde	Inntil 6
F20 N	Husvika	Eksisterende naustområde	Inntil 5
F22 N	Naustbogen	Eksisterende naustområde	Inntil 8
F26 N	Grisvågen	Gammelt naust-/bryggeområde	Inntil 9
F27 N	Seter, nedenfor butikken	Eksisterende naustområde.	Inntil 22
F28 N	Vingsand øst	Eksisterende naustområde	Inntil 12
F29 N	Vingsand havn	Eksisterende naustområde	Inntil 10

Antall enheter gjelder totalt for hvert område og omfatter dermed også eksisterende enheter.

2.4 Næringsbebyggelse

Gjelder næringsbebyggelse utenfor regulert område.

2.4.1 Utforming

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Ny bebyggelse eller anlegg (jf. pbl. § 11-7 nr 1) skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, drivingsleder for rein, dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.

2.5 Råstoffutvinning

2.5.1 Krav

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

2.6 Andre typer bebyggelse

Småbåtanlegg er her definert som mindre anlegg knyttet til nærmere fastsatte eiendommer, enten som rene gjestebrygger, små fellesanlegg eller en kombinasjon av disse.

2.6.1 Småbåtanlegg

I områder avsatt i

Tabell 3 kan det tillates etablering av småbåtanlegg i form av **en enkel flytebrygge** uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8. Før godkjenning kreves:

- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåtanlegg ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Det tillates **ikke tiltak på land** utover landfeste for landgang.

2.6.2 Småbåtanlegg i fiskerihavn

For småbåthavn i område avsatt til fiskerihavn kreves i tillegg kystverkets godkjenning. Det gis kun tidsbegrenset tillatelse.

Tabell 3 Områder avsatt til småbåtanlegg

Område-ID	Sted	Kommentar	Plasser totalt
SB01	Buholmråsa	Gjestebrygge	Inntil 5
SB02	Angen	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB04	Vingsandkroa	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB05	Åkvika	Gjestebrygge	Inntil 5
SB06	Håmannsvika	Gjestebrygge	Inntil 5
SB07	Sør-Skokkeløya	Gjestebrygge	Inntil 5
SB08	Ramsøyaunet	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB09	Høvika	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB11	Sundabukta	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB13	Hepsøya sør-øst	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB14	Ervika	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SB15	Grisvågen, Skjervøya	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SF17	Seter havn (indre havneområde)	Småbåthavn og gjestehavn for butikken	Inntil 10
SF18	Vingsand Brygge	Anlegg i tilknytning til rorbuer	Inntil 5
SF23	Åkervika, Hepsøya	Mindre fellesanlegg	Inntil 10
SF25	Skjervøy molo sør	Anlegg i tilknytning til utleie/næring	Inntil 10
SF27	Vingsand Rorbuer	Anlegg i tilknytning til rorbuer	Inntil 5
SB28	Nordre Raudøya	Gjestebrygge	Inntil 5
SB29	Søre Raudøya	Gjestebrygge	Inntil 5

Antall plasser gjelder totalt for hvert område og omfatter dermed også eksisterende plasser.

3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Havn

3.1.1 Fiskerihavn

I havneområder tilknyttet fiskerihavn skal Kystverkets rettigheter undersøkes før tiltak omsøkes.

Tillatelse fra Kystverket skal innhentes der slike rettigheter foreligger.

3.2 Scooterløyper for fornøyleskjøring

Scooterløyper for fornøyleskjøring fastsettes i egen forskrift hjemlet i motorferdselloven.

Løyper inntegnet i kommuneplanens arealdel er til informasjon for øvrig arealplanlegging, og har ikke selvstendig rettsvirkning.

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

4.1 Landbruksbebyggelse

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gårdsbutikk, landbruksverksted, akvakulturanlegg, naust og bygninger tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursgrunnlag.

4.1.1 Landbruksbebyggelse

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for ny bygningstypene nevnt i pkt. 4.1.2-4.1.5 før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

4.1.2 Våningshus

Våningshuset skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.

Våningshuset er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.

Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.1.3 Kårbolig

Forutsetter at det foreligger behov for to boliger på bruket av hensyn til driften av eiendommen.

Kårboligen skal plasseres på tunet på landbrukseiendommen.

Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles.

Kårboligen skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på gårdens tun tillates ikke.

4.1.4 Gjeterbu/skogsbu

Gjeterbu/skogsbu skal plasseres og ha en slik utforming at den blir en naturlig del av omgivelsene og tillates ikke inngjerdet.

Maksimal BYA = 25 m² inkludert utedo. Maksimalt antall bygninger er to. Maksimal gesimshøyde 2,8 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå.

Det tillates ikke etablert mer enn en Gjeterbu/skogsbu per driftsenhet.

Gjeterhytter og anlegg i reindriften omfattes ikke av denne bestemmelsen.

4.1.5 Bebyggelse for tilleggsnæring

Forutsetter at virksomheten er knyttet til gårdens og familiens ressurser og inngår i landbruksbegrepet.

Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles.

Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse på gårdstunet mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

- **Buffersone**

Det bør være en buffersone mellom dyrka mark og ny bebyggelse. Eksisterende vegetasjon bør fortrinnsvis beholdes som buffer.

4.2 Spredt boligbygging i LNFFOR ØVRIG-områdene

Det er ikke satt av områder for spredt boligbygging i arealplanen. Kommunen ser imidlertid svært positivt på boligetableringer og for søknader om dispensasjon for etablering av enkelttomter til boligformål i LNFR-områder gjelder følgende retningslinjer:

- **Fordelen ved boligetablering i LNFR-området anses normalt som større enn ulemperne dersom følgende er hensyntatt:**

Ved fradeling av nye boligtomter i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende eiendommer, skal tomtestørrelsen totalt ikke overstige 2 dekar.

Tomta skal ikke være lokalisert i nedslagsfelt for drikkevann.

Tomta skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder.

Tomta skal ikke berøre dyrka eller dyrkbar mark.

Tomta skal ikke være lokalisert i viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften.

Tomta skal ligge i god avstand fra nærmeste driftsbygning og gårdstun.

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

Forøvrig gjelder byggebestemmelsene i kap. 2.2.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

I disse arealene er det i utgangspunktet ikke restriksjoner på arealbruken. Tiltak etter pbl. § 1-6 krever likevel tillatelse.

Nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag tilknyttet landbruk, reindrift, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag etter særskilt vurdering av behovet. Slike tiltak krever likevel dispensasjon fra det generelle byggeforbudet, jf. pbl. § 1-8.

5.1 *Ferdsel*

5.1.1 Fiskerihavn

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

I område FH01 i Seter fiskerihavn avsatt til ankringsområde har fiskebåter fortrinnsrett,

5.2 *Farled*

5.2.1 Farled

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes. Tiltak i området for ankringsfelt utenfor Strand havn, i tilknytning til Hepsøyrevet, skal ikke tillates hvis dette kan komme i konflikt med ankringsfeltet.

5.2.2 Akvakultur

Lokaliteter for akvakultur kan etableres etter nærmere avklaring med berørte sektormyndigheter.

5.3 *Småbåthavn*

Småbåthavn er her definert som gjestehavner og anlegg av allmenn karakter hvor bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer.

5.3.1 Småbåthavn

I områder avsatt i Tabell 4 kan det tillates etablering av småbåthavn uten regulering eller dispensasjon fra pbl. § 1-8. Det presiseres at dette **ikke gjelder tiltak på land utenfor avsatt område**, med unntak av søppelhåndtering og brannberedskap.

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåthavner ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Før godkjenning kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land (der landareal er avsatt)
- Beskrivelse av adkomst og parkering (gjelder ikke øyene), herunder mulighet for universell utforming og låsbar port.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker
- Utstyr for brannberedskap

For småbåthavner som legger til rette for pussing/spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og problemavfall.

5.3.2 Småbåthavn i fiskerihavn

For småbåthavn i område avsatt til fiskerihavn kreves i tillegg kystverkets godkjenning. Det gis kun tidsbegrenset tillatelse.

Tabell 4 Områder avsatt til småbåthavn

Område-ID	Sted	Kommentar	Plasser totalt
SB03	Lindset	Større fellesanlegg	Inntil 20
SB10	Ramsøyvika	Mindre fellesanlegg	Inntil 20
SB12	Osen Fjordcamping	Anlegg i tilknytning til campingplass	Inntil 20
SF16	Seter havn (Seter Brygge)	Småbåthavn i tilknytning til turistanlegg	Inntil 40
SF19	Vingsand Marina	Større fellesanlegg	Inntil 70
SF20	Vingsand vest	Fellesanlegg	Inntil 20
SF21	Strand Marina	Større fellesanlegg	Inntil 100 og servicefunksjoner på land
SF22	Fosen Båt og Motor	Mindre anlegg i tilknytning til næringsvirksomhet	Inntil 20
SF24	Skjervøy Marina	Større fellesanlegg	Inntil 30
SF26	Seter havn (nordmolo)	Fellesanlegg med tilhørende servicefunksjoner på land	Inntil 70 og servicefunksjoner på land
SF30	Vingsand Marina	Utvidelse av SF19	Inntil 50

Antall plasser gjelder totalt for hvert område og omfatter dermed også eksisterende plasser.

5.4 Fiske

Områdene er avsatt for å sikre viktige oppvekstområder for fiskeyngel, låssettingsplasser og områder der det benyttes aktive fiskeredskaper.

5.4.1 Akvakultur

Lokaliteter for akvakultur kan etableres etter nærmere avklaring med berørte sektormyndigheter.

- **Tarehøsting**

Tareskogen skal sikres for bevaring av oppvekstområder for fiskeyngel og biologisk mangfold ellers.

5.5 Akvakultur

Tabell 5 Områder som skal konsekvens-utredes, men som er unntatt reguleringsplikten

Område-ID	Sted	Kommentar	Areal i daa
VAV1			3065
VAV2			727
VAV3			359
VAV4			233
VAV5			203
VAV6			844
VAV7			445
VAV8		Tas ut i forslag til plan p.g.a. konflikt	
VAV9			639
VAV10			886
VAV11			651
VAV12			1512

Avsatt areal omfatter eksisterende lokaliteter med et tillegg av 20 m på hver side hvor det er generelt ferdselsforbud, jf. akvakulturdriftsforskriften § 18, samt de 11 avsatte områdene som skal prioriteres til formålet i henhold til plan. Det gjelder ellers egne konsesjonsvilkår hjemlet i akvakulturloven.

Akvakultur inngår i tillegg i hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag».

5.5.1 Nye lokaliteter

For nye akvakulturlokaliteter gjelder ikke plankrav iht. pkt. 1.1.1.

5.6 Drikkevann

Kommunen har fem drikkevannsanlegg. For anlegg med løsmassebrønner er nedslagsfeltet klausulert. Klausulering er vist med hensynssone, se pkt. 6.1.1. Lokalteter for reservevann er vist i plankartet.

5.6.1 Reservevannkilde

Tiltak som kan forurense vannkilden tillates ikke.

5.7 Naturområde i sjø

Områdene er avsatt for å sikre naturverninteresser. Tarehøsting tillates ikke.

- **Tarehøsting**

Naturmangfoldet skal sikres for bevaring av oppvekstområder for fiskeyngel og beiteområder for sjøfugl.

5.8 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områdene er avsatt for å sikre friluftssinteresser.

5.8.1 Steinselva (vernet vassdrag)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker.

6 HENSYNSSONER ETTER PBL. § 11-8

For å øke lesbarheten er kun de viktigste hensynssonene vist i plankartet. Det er ikke utarbeidet temakart, men oppdaterte hensyn kan finnes i flere kartløsninger, blant annet: atlas.nve.no, www.gislink.no og kilden.skogoglandskap.no.

Det er heller ikke gjennomført kvikkleirekartlegging. Kommunens bebygde arealer ligger imidlertid under marin grense, og det må derfor påregnes kvikkleire i marine avsetninger.

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

Ubebygde uregulerte byggeområder i planen ligger utenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Aktsomhetsområdene er å betrakte som hensynssoner for skredfare og må konsulteres før ny bebyggelse på allerede bebyggt eiendom, eiendom i LNF(R)-områder eller i tidligere regulert område.

Det er ikke gjennomført flomsonekartlegging i Osen, men kjente områder med flomfare er avmerket med hensynssone i plankartet. Videre er aktsomhetsområde for flom å betrakte som hensynssone og må konsulteres før regulering eller ny bebyggelse.

Hensynssone høyspenningsanlegg er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet med etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.

6.1.1 Drikkevann

Innenfor hensynssonen gjelder egne klausuleringsregler.

Alle terrenginngrep og aktivitetsendringer skal forelegges kommunen før gjennomføring og eventuell konsekvensvurdering i forhold til drikkevannet.

Forbud mot lagring av stoffer som kan forurense drikkevannet.

6.1.2 Ras- og skredfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord- og sørpeskred** før skredfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Tilbygging, påbygging eller underbygging av eksisterende byggverk kan tillates så fremt utvidelsen ikke medfører økt risiko for skade på liv og helse.

6.1.3 Flomfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **hensynssone for flomfare eller aktsomhetsområde for flom** før flomfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. Det stilles krav om at topp gulv-nivå i laveste etasje for større tiltak som ikke er beregnet for å tåle overflomming av sjø, skal ligge over høydekote NN 2000 + 3 meter.

Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

6.1.4 Kvikkleire

Før tiltaksrealisering i områder under marin grense kan starte opp, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i PBL § 28-1/TEK 17 blir oppfylt.

6.1.5 Brann-/eksplosjonsfare

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før brann/ eksplosjonsfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

6.1.6 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor **hensynssone høyspenningsanlegg** før brann/ eksplosjonsfaren er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før det er foretatt utredning av magnetfeltet i sonen og vurdert avbøtende tiltak.

Utredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs

magnetfelt ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

Bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager kan bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak reduserer magnetfeltet til maksimalt 0,4 μ T.

6.1.7 Støy

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn i alle nye planer og tiltak.

6.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. pbl. § 11-8 c)

- **Vektlegging av hensyn**

Ved behandling av søknad om tiltak innenfor sonene skal angitt hensyn vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres.

- **Hensyn til reindrift**

Reindriftens flyttleier må ikke stenges. Med til flyttlei regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen, jf. reindriftsloven § 22.

Tilrettelegging for ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene.

- **Hensyn til friluftsliv (statlig sikrede friluftsområder)**

Med mindre andre forhold er til hinder kan det etableres tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

- **Hensyn til bevaring av naturmiljø**

Lokalisering og utforming av tiltaket bør være vesentlige momenter i vurderingen.

- **Hensyn til bevaring av kulturmiljø**

Lokalisering og utforming av tiltaket bør være vesentlige momenter i vurderingen.

6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, jf. pbl. § 11-8 d)

6.3.1 Båndlegging i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven

Området skal utredes med sikte på regulering til annet formål. Det må innen fire år fra planvedtak utarbeides reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for området. Dersom området ikke reguleres innen fire år går området tilbake til LNFR-formålet.

6.3.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven

Nasjonalparker, naturreservater og utvalgte naturtyper er vernet med forskrift hjemlet i naturmangfoldloven (nml.) §§ 35, 37 og 52.

I nasjonalparker skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner finne sted, jf. nml. § 35.

I et naturreservat må ingen foreta noe som forringer verneverdiene angitt i verneformålet, jf. nml. § 37.

I områder der påtenkt verneforslag er kunngjort, jf. nml. § 42, kan det kun gis tillatelse til tiltak dersom tiltaket er uten betydning for forslaget, jf. nml. § 44.

For utvalgte naturtyper gjelder meldeplikt for jordbruks- og skogbrukstiltak, jf. nml. §§ 54 og 55.

6.3.3 Båndlegging etter kulturminneloven

Alle faste kulturminner fra før 1537, stående byggverk fra før 1650 og samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet etter kulturminneloven (kml.) § 4. Vedtaksfredede kulturminner er fredet gjennom enkeltvedtak etter kml. § 15 og forskriftsfredede kulturminner er vernet med hjemmel i kml. § 20 (kulturmiljø) eller kml. § 22a (byggverk og anlegg i statens eie).

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, jf. kml. § 3. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnet, jf. kml. § 6.

Automatisk fredede kulturminner som er fullstendig fjernet gjennom utgraving eller annet innebærer ingen restriksjoner.

Alle inngrep i ikke fredede og uavklarte kulturminner eller kulturminner der fredningssak pågår, må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle inngrep i vedtaksfredede, forskriftsfredede eller midlertidig fredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning, evt. Riksantikvaren ved fredning etter kml. § 22a.

6.3.4 Båndlegging etter akvakulturloven

Det er fiskeforbud i en sone på 100 m rundt oppdrettsanlegg i sjø jf. akvakulturdriftsforskriften § 18.

6.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, jf. pbl. § 11-8 f)

6.4.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

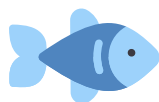
Vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplanens arealdel. Der det er uoverensstemmelser mellom reguleringsplan og gjeldende lovverk går gjeldende lovverk foran.

Nabolagsprofil

Stadsvikveien 5

Avstand til sjø

137 m



Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn 1 t 19 min 🚗

Avstand til byer

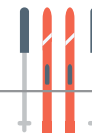
Namsos 1 t 20 min 🚗

Steinkjer 1 t 35 min 🚗

Trondheim 3 t 22 min 🚗

Vintersport

Langrenn



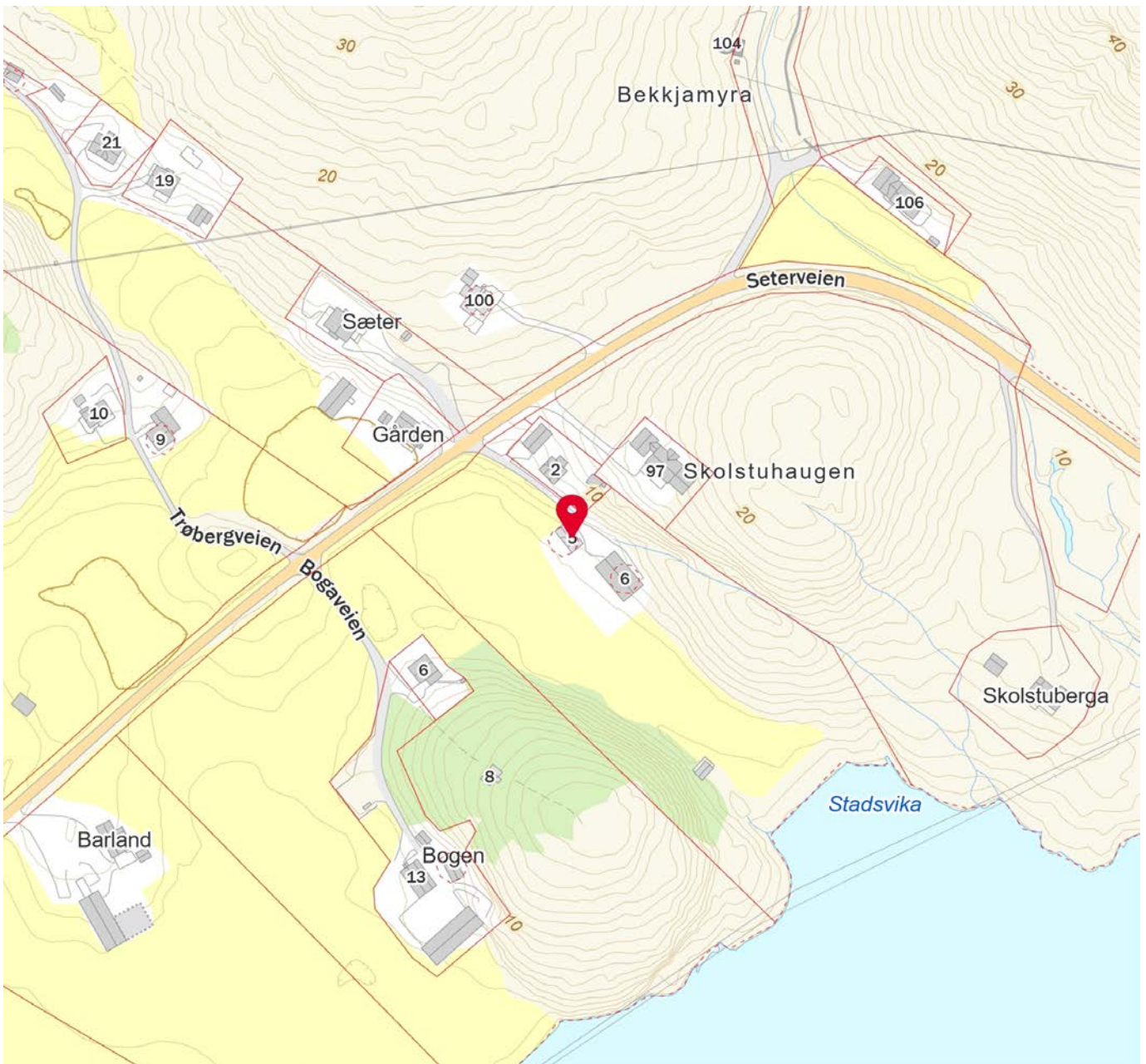
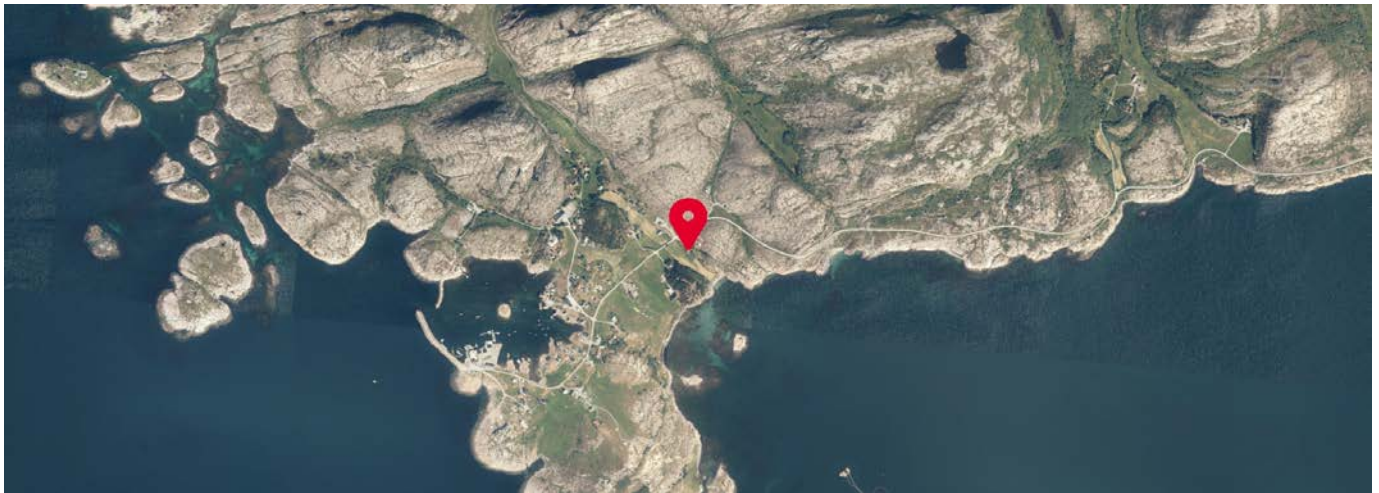
Sport

⚽ Gamle Seter skole ballspill 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

⚽ Sætervik stadion - Grusbane 13 min 🚶
Fotball 1.1 km

Dagligvare

Sætervik Handel 6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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.



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: Stadsvikveien 5
7748 SETER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone**Telefon:** 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre