

An aerial photograph of a small, dark brown wooden cabin with a grass-covered roof, situated in a dense forest of tall evergreen trees. The cabin has a small porch and a wooden deck. In the background, there are rolling hills and other houses visible through the trees. The sky is blue with scattered white clouds.

aktiv.

Sonvatna 76, 7520 HEGRA

**Trivelig hytte med uthus og naust |
Solrik og naturskjønn beliggenhet
| Populært område**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Sjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Total ink omk.: Kr 1 150 000,-
Selger: Tove Kristin Ranum
Stein Ranum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 64/90 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 346, bnr. 1
Gnr. 346, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1704240108

Din nye fritidseiendom?

Aktiv Eiendomsmegling v/Håvard Geving har gleden av å presentere Sonvatna 76.

Her selges nå denne trivelige fritidseiendommen beliggende blant storslagen natur ved populære Sonvatna. Hytten ligger fint til høyt oppe i feltet og har også tilhørende naust ved vannet.

Verdt å merke seg:

Populær beliggenhet ved Sonvatna

Solrikt og naturskjønt område

Fredelig beliggenhet skjermet fra støy

Utmerket område og utgangspunkt for jakt og fiske samt turer året rundt

Medfølgende naust med robåt og diverse fiskeutstyr

Alt av inventar medfølger i handelen

Rikelig med lagringsplass i frittstående uthus

Veletablert og godt driftet hytteforening

Romslig stue- og kjøkkenløsning på ca. 31 kvm

Flere ved- og gassovner til oppvarming

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisse hytte	29
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	52
Kart	57
Byggeanmeldelse hytte	59
Melding tilbygg	60
Søknad naust	61
Tegninger	63
Årsberetning hytteforening	67
Referat årsmøte hytteforening	71
Rapport ildsted	83
Energiattest	84
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 20 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse.

I tillegg kommer uthus og naust.

1. etasje

BRA-e: 26 m² Uthus og naust

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Rett til adkomst og bruk for øvrig over de områder velforeningen disponerer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Tomtetype

Festet tomt på hytte og naust

Tomtebeskrivelse

Tomten er punktfestet. Tomten er i all hovedsak bestående av naturtomt.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det

bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der byggene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Det betales pt kr. 1 983,- pr. år i festeavgift på hyttetomt. Dette faktureres i januar og betales forskuddsvis. Årlig regulering av festeavgiften i samsvar med KPI, neste regulering 2035. Festekontrakten har ingen utløpsdato, forlengelse etter tomtefestelovens regler. Det er ikke avtalt noen form for forkjøpsrett for grunneier. Det er ikke innløsningsrett på statsallmenning.

Fstekontrakter på hytte og naust er ikke tinglyst. Statskog som grunneier anbefaler tinglysing av festeretten. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av kontrakten mellom fester og Statskog. Ved opptak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning. Festekontraktene vil ikke bli tinglyst i forbindelse med salg, og kjøper står selv ansvarlig for å utføre dette hvis ønskelig. Ved tinglysing av festekontraktene vil omkostninger påløpe, kjøper bærer ansvar knyttet til dette. Informasjon vedr. dette kan ses på <http://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/Fstekontrakt/> og <http://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/Fstekontrakt/>.

Nausttomt er også festet. Det betales pt kr. 695,- pr. år i festeavgift. Dette faktureres i januar og betales forskuddsvis. Årlig regulering av festeavgiften i samsvar med KPI, neste regulering 01.01.2029. Festekontrakten har ingen utløpsdato, forlengelse etter tomtefestelovens regler. Det er ingen forkjøpsrett på denne tomten. Innløsning av tomten er ikke mulig.

Transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, det er en forutsetning for salget at bortfester gir sin godkjenning.

Beliggenhet

Eiendommen har en privat og naturskjønn beliggenhet ved populære Sonvatna høyt oppe i hyttefeltet. Dette er en eiendom som legger til rette for et godt utgangspunkt for friluftsliv samt jakt og fiske i villmarkspreget natur. På tomten kan du nyte roen og gode solforhold. Området er godt kjent som et av de flotteste områdene i Trøndelag for den som vil nyte vakker natur året rundt. I tillegg til gode jakt- og fiskemuligheter er Sonvatna et ypperlig utgangspunkt for toppturer, bær- og soppturer, kanoturer m.m. Eiendommen har naustplass ved vannet. Det er opparbeidet flotte stier fra parkeringsplassen og inn til hytteområdet som egner seg flott til bl.a sykling.

Adkomst

Ta utgangspunkt fra Stjørdal sentrum og følg E-14 i ca. 18 km mot Meråker og ta til høyre mot Sona. Følg denne vegen til enden (ca. 11 km). Dette er en bomvei. I enden av veien er det en stor parkeringsplass som er utgangspunktet for stien opp mot

Sonvatna. Herfra er det ca. X min gange til hytta. (FYLL INN RIKTIG INFO! Følg stien og hold til venstre hvor stien deler seg. Følg stien over ei hengebro og ca. 300 meter videre, hvor sti inn til hytten vil finnes på venstre side. Gå forbi første hytte på høyre hånd og fortsett rett frem til den aktuelle eiendommen). Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er i all hovedsak bestående av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på pilarer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk med stående kledning. Salttakkonstruksjon med torvtak. Vindu med 2 lag koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det har sivet inn litt vann gjennom tak ved en pipe. Er tettet og det har ikke kommet inn vann siden.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det har hendt at det har vært mus inne på hytta.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Alt arbeid på hytta er gjort av tidligere eier/nåværende eier.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det var tilsyn av feier i 2023, og da ble noen få småting påpekt. Feier ønsket at det ble laget en litt større plate under ovn, og at ved ikke ble lagret foran luke i pipa når ovnen er i bruk.

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: Tomt er festet hos Statens Skoger. Det er noen deler (ikke

bæring) på terrasser som er dårlige. Det gis tillatelse for snøskuterkjøring inn til hytta vinterstid. Hytta selges slik den står med innbo.

Innhold

Hytte:

Gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken ca. 64 kvm. I tillegg kommer ca. 20 kvm terrasse.

Uthus på tomten, benyttet til lagring/oppbevaring.

Naust ved vannet.

Standard

Innvendig rombeskrivelse hytte:

Stue:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling.

Innehar lukket vedovn.

Kjøkken:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling.

Kjøkkeninnredning med høyskap, benkeskap og overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer er ventilator.

Gang:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling.

Vaskerom:

Belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Servantskap og speil på vegg.

Dusjkabinett.

Innehar lukket vedovn.

Soverom:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling.

Innehar plassbygde skap.

Soverom:

Tregulv, panel på vegger og panel i himling.

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: Fundamenter, drenering, yttervegg/fasade, vinduer/dører,

terrasse, taktekking/beslag, takrenner/nedløp, piper/ildsteder og vaskerom.

Forhold som har fått TG3: Etasjeskiller. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak. Skjevheter må også sees i sammenheng med fundamentering og mulige tiltak der. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Innbo og løsøre

Hytta selges slik den står og er presentert på bilder og på visning med innbo og løsøre. Det gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på noen av disse gjenstandene.

Hvitevarer

Hvitevarer som står i hytten medfølger handelen. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Felles parkeringsplass ved Sildra med stor felles sykkelgarasje. I følge selger oppleves arbeidet med brøyting veldig tilfredsstillende for hyttefolket oppe ved vatnet. Det finnes en gruppe på Facebook hvor man får info om veiforhold og brøyting.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

7569273

Diverse

Eiendommen er tilknyttet områdets hytteforening. Det betales pt kr. 300 pr. år i kontingent. Hytteeierforeningen har som intensjon å tilrettelegge forholdene på en best mulig måte for eierne av hytter på Sonvatna. Hytteeierforeningen administrerer gangveger og bruer fra Sildra til Sonvatna. Stiene, bruene og friarealene vedlikeholdes av hytteforeningen med dugnad vanligvis en gang i året.

Når der gjelder scooterkjøring, gjelder lov om motorferdsel i utmark og vassdrag som kommunen administrerer. Dvs. at det må sendes søknad til kommunen fra den enkelte hytteeier. I tillegg må det betales grunneieravgift til grunneierne for at eventuell tillatelse fra kommunen gjelder. Kjøring skal skje etter fast trasé, og skal være med

hensikt å transportere utstyr, bagasje, materialer og ved til egen hytte. Ren persontransport er ikke tillatt, men personer kan sitte på når man kjører bagasje, utstyr, etc. Det er ikke tillatt med kjøring mellom kl. 21:00 og 06:00, samt mellom kl. 10:00 og 14:00 på søn- og helligdager.

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og gassovn.

Energikarakter

G5

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann, avløp eller privat septikanlegg.

Formuesverdi primær

Kr 252 813

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Feiegebyr hvert 8. år: pt. 376,- (sist fakturert i 2024).

Årsgebyr renovasjon: 1 080,-.

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Eiendommen er tilknyttet området's hytteforening. Utfyllende info følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et

uforpliktende tilbud om finansiering.

Velforeningens styreleder

Espen Gusland Linaker

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 346, bruksnummer 1, festenummer 59 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 346, bruksnummer 1, festenummer 127 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Festegrunn er ved annonsering av eiendommen ikke tinglyst og det er ikke mulig å fremskaffe grunnbok med tilhørende info om rettigheter/heftelser/pant på eiendommen. Ansvar knyttet til dette legges på kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse på hytte gitt av Stjørdal Kommune den 27.06.1972.
Det foreligger byggetillatelse på tilbygg til hytte gitt av Stjørdal Kommune den 09.05.90.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vei, vann eller avløp.

Ovenfor eiendommen finnes brønn felles med flere hytter. Det er mulig å hente vann derfra. Det er også lagt vann til vegg på uthus som kan benyttes om sommers tid. Forholdet er ikke søkt og godkjent og det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på rett til bruk av brønnen. Brønnen er benyttet av dagens og tidligere eier over lengre tid.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i LNFR-område (landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift) med spredt fritidsbebyggelse. Iht. kommuneplanens arealdel inngår området som bevaring naturmiljø. Reguleringsplan med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 150 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 165 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 168 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

På grunn av at festeforhold ikke er tinglyst i eiendommenes grunnbok, påfølger ingen kostnader til dokumentavgift ol. Dersom kjøper ønsker å tinglyse festegrunn og festekontrakt ved en senere anledning, vil dokumentavgift 2,5 % samt tinglysingsgebyrer tilkomme. Til info, på grunn av at festeforhold ikke er tinglyst, vil det ikke være mulig for kjøpers bank å tinglyse pant i eiendommen pt.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprovisjon stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale samt øvrige avtalte vederlag. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Håvard Geving
Eiendomsmegler
havard.geving@aktiv.no
Tlf: 934 26 363

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal
Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

04.06.2025























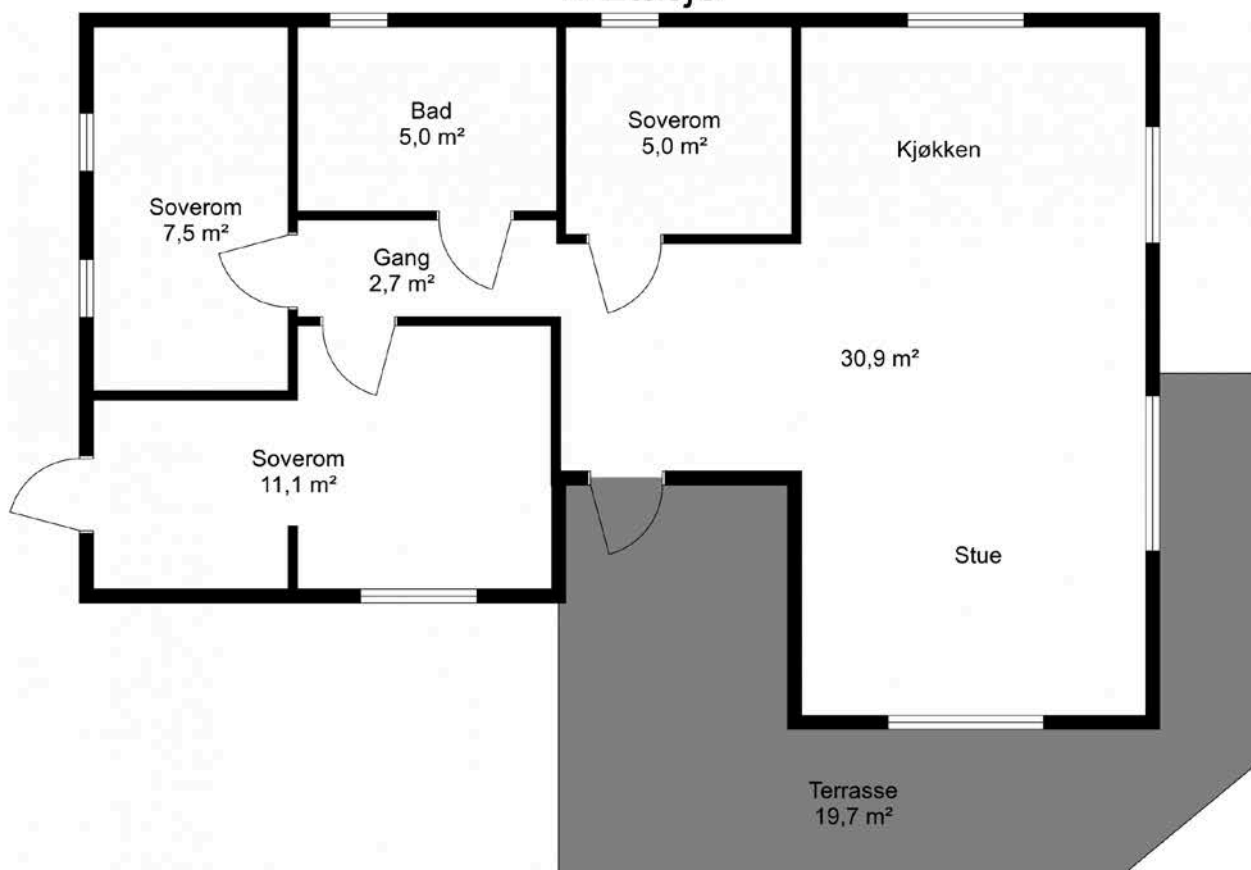




Vedlegg

Sonvatna 76

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Sonvatna 76

7520 HEGRA

5035/209/0/1/0/0

Rapportdato

03.06.2025

TG 0		0
TG 1		2
TG 2		11
TG 3		1
TG IU		0

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Befaring utført den 12.05.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarende tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Sonvatna 76 , 7520, HEGRA

Matrikkel: 5035/209/0/1/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1977

Tomt: 0 m²

Hjemmelshaver(e): Tove Kristin Ranum

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på pilarer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk med stående kledning. Salttakkonstruksjon med torvtak. Vindu med 2 lag koblet glass. Hytta har solcelleanlegg.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Vann til hytteveggen fra brønn.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Ikke tilkoblet avløp/til grunnen.

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold, utbedring og tiltak må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Uthus og naust er kun oppmålt og ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 64 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 64 m ²	BTA 70 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 64 m ²	BRA-e 26 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 20 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Uthus, naust	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
90 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen,

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger, det er ikke kontrollert om arealene er tinglyst på seksjon/eier. Det oppfordres ytterligere undersøker ang dette. Det medfølger naust som deles mellom to eiere. Grunnflate på 12m2 og målbart areal på 10m2 er etter opplysninger gitt av selger.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Det er kombinasjon av ulike typer pilarer bla. støpt, stablet blokker og tresøyler. Det er tildels ufagmessig utførelse på disse og det anbefales ytterligere undersøkelser.

Drenering: I områder med telehiv eller fuktproblemer kan det være nødvendig å isolere pilarfundamentene for å unngå skader på konstruksjonen. Det anbefales tiltak for å lede takvann bort fra pilarer og således begrense vønnpåkjenning rundt pilarer.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å nærme seg dagens standard. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: Vinduer har passert forventet brukstid og innehar vesentlig dårligere tekniske spesifikasjoner enn dagens vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Tilstandsgraden er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det er noe etterslep på vedlikehold og overflatebehandling anbefales. I den sammenheng vil det være påregnelig med utskifting av enkeltbord. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Ukjent alder på tekking, men tilstand/antatt alder tilser at det er påregnelig med tiltak. Mye mosevekst. På eldre tak kan man oppleve at det begynner å vokse små trær, kratt og lyng. Disse plantene har røtter som over tid vil gjøre skade på taktekkningen og det er viktig at de blir fjernet. I den forbindelse bør det gjøres ytterligere undersøkelser med underliggende tekking for tilstand og evt ytterligere tiltak deretter.

Takrenner og nedløp: Takrenner/nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak vedrørende utskifting må påregnes.

Piper / ildsteder: Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Avstand til brennbart materiale er ikke ivarettatt for ildsted på stue, da det er mindre enn 30cm til brennbart materialer for peis.

Vaskerom: Det er etablert dusjkabinett og innredning med servant. Det er ikke innlagt vann eller etablert sluk i gulv og rommet regnes ikke som et våtrom. Det ble observert muselort under dusjkabinett på vaskerom. Det er noen drypp/rennemerker ved pipe, ref punkt ang taktekking/beslag.

Naust: Enkel konstruksjons anlagt på pilarer av jernbanesviller og med samme bjelker som gulv. Kledd med stående trekledning, torvtak. Det bemerkes begynnende fukt/råteskader i noe av pilarene og torvtak har flere vekster av trær og busker. Kantbord og vannbord har større fukt-/råteskader og må skiftes. Det gjøres ingen observasjoner av pågående lekkasjer ved visuell kontroll innvendig. Bygget har stort etterslep på vedlikehold og flere forhold som bør utbedres øyeblikkelig. Det er også påregnelig med større tiltak som utskifting av pilarer og omlegging av torv, ytterligere undersøkelser anbefales.

Uthus/bod: Enkel konstruksjon anlagt på pilarer. Tregulv, uisolert og kledd med stående trepanel og med torvtak. Framstår av eldre dato, men ikke med vesentlig avvik utover det man kan forvente av alder/normal bruksslitasje. Taktekking er vanskelig å kontrollere på denne typen tak og har oppnådd en alder der det vil være påregnelig med større vedlikehold/utskifting, men det gjøres ikke tegn på aktive lekkasjer på befaring.

Etasjeskiller: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Avvik i planhet på over 30mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak. Skjevheter må også sees i sammenheng med fundamentering og mulige tiltak der.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoveret er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede taksmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

08.04.2025

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Dagens utforming samsvarer med siste bygningstegninger, det bemerkes at det ikke foreligger noen datostempling på disse dokumentene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Pilarer er av ulike utførelse med varierende fagmessig utførelse og det er skjevheter i enkelte av pilarer.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Det er kombinasjon av ulike typer pilarer bla. støpt, stablet blokker og tresøyler.

Det er tildels ufagmessig utførelse på disse og det anbefales ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av pilarer, tiltak deretter.

Skjevheter som er målt på innvendig bjelkelag, kan til dels rettes opp ved tiltak på pilarer.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Ikke etabler drenering da det er fundamentering med pilarer

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Terrenget under hytta er noe lavere enn omliggende terreng og det vil kunne føre til ekstra tilsig av vann under hytta. Det anbefales jevnlig kontrll med situasjonen.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann føres i nedløpsrør med utkast mot bakken.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

I områder med telehiv eller fuktproblemer kan det være nødvendig å isolere pilarfundamentene for å unngå skader på konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å lede takvann bort fra pilarer og således begrense vønnpåkjenning rundt pilarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er viktig å sjekke pilarfundamentene regelmessig for å oppdage eventuelle skader eller problemer, og ta nødvendige tiltak.

Levetid:



Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes for å nærme seg dagens standard.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med doble glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer har passert forventet brukstid og innehar vesentlig dårligere tekniske spesifikasjoner enn dagens vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Tilstandsgraden er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

- ⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- ⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- ⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- ⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er under dagens krav på minimum 100cm. Det er krav om rekker dersom terrassen ligger 50cm over bakkenivå.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer.

Det er noe etterslep på vedlikehold og overflatebehandling anbefales. I den sammenheng vil det være påregnelig med utskifting av enkeltbord.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Søyler for fundamentering av terrasse er tresøyler satt direkte i bakken. Disse vil være utsatt for fukt og det anbefales tiltak for å begrense dette.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig er observert.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Torv

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Kommentar:

Det er begrenset mulighet for å kontrollere dette mtp type taktekking.

Det er bemerket noe rennmerker innvendig ved pipe på vaskerom og ytterlige undersøkelser anbefales.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Ukjent alder på tekking, men tilstand/antatt alder tilsier at det er påregnelig med tiltak.

Mye mosevekst.

På eldre tak kan man oppleve at det begynner å vokse små trær, kratt og lyng. Disse plantene har røtter som over tid vil gjøre skade på taktekkingen og det er viktig at de blir fjernet.

I den forbindelse bør det gjøres ytterligere undersøkelser med underliggende tekking for tilstand og evt ytterligere tiltak deretter.

Levetid:

⚠ Omlegging torv: 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Normal intervall for utskiftninger av lufttelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner/nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak vedrørende utskifting må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Avstand til brennbart materiale er ikke ivarettatt for ildsted på stue.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse.

Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Avstand til brennbart materiale er ikke ivarettatt for ildsted på stue, da det er mindre enn 30cm til brennbart materialer for peis.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er målt over 30mm på stue/kjøkken/gang
Stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Avvik i planhet på over 30mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Skjevheter må også sees i sammenheng med fundamentering og mulige tiltak der.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Det er etablert dusjkabinett og innredning med servant.

Det er ikke innlagt vann eller etablert sluk i gulv og rommet regens ikke som et våtrom.

Det ble observert muselort under dusjkabinett på vaskerom.

Det er noen drypp/rennmerker ved pipe, ref punkt ang takteking/beslag.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SONVATNA 76 - 5035/209/0/1/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjøkk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Enkel konstruksjons anlagt på pilarer av jernbanesviller og med samme bjelker som gulv.

Kledd med stående trekledning, torvtak.

Det bemerkes begynnende fukt/råteskader i noe av pilarene og torvtak har flere vekster av trær og busker.

Kantbord og vannbord har større fukt-/råteskader og må skiftes.

Det gjøres ingen observasjoner av pågående lekkasjer ved visuell kontroll innvendig.

Bygget har stort etterslep på vedlikehold og flere forhold som bør utbedres øyeblikkelig.

Det er også påregnelig med større tiltak som utskifting av pilarer og omlegging av torv, ytterligere undersøkelser anbefales.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjøkk spesielt fukttinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Enkel konstruksjon anlagt på piler.

Tregulv, uisolert og kledd med stående trepanel og med torvtak.

Framstår av eldre dato, men ikke med vesentlig avvik utover det man kan forvente av alder/normal bruksslitasje .

Taktekking er vanskelig å kontrollere på denne typen tak og har oppnådd en alder der det vil være påregnelig med større vedlikehold/utskifting, men det gjøres ikke tegn på aktive lekkasjer på befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704240108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Ranum	Tove Kristin Ranum
Gateadresse	
Sonvatna 76	
Poststed	Postnr
HEGRA	7520
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	7569273

Document reference: 1704240108

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

Document reference: 1704240108

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

Beskrivelse

Det var tilsyn av feier i 2023, og da ble noen få småting påpekt. Feier ønsket at det ble laget en litt større plate under ovn, og at ved ikke ble lagret foran luke i pipa når ovnen er i bruk.

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

Tomt er festet hos Statens Skoger. Det er noen deler (ikke bæring) på terasser som er dårlige. Det gis tillatelse for snøskuterkjøring inn til hytta vinterstid. Hytta selges slik den står med innbo.

Document reference: 1704240108

Tilleggskommentar

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: 1704240108

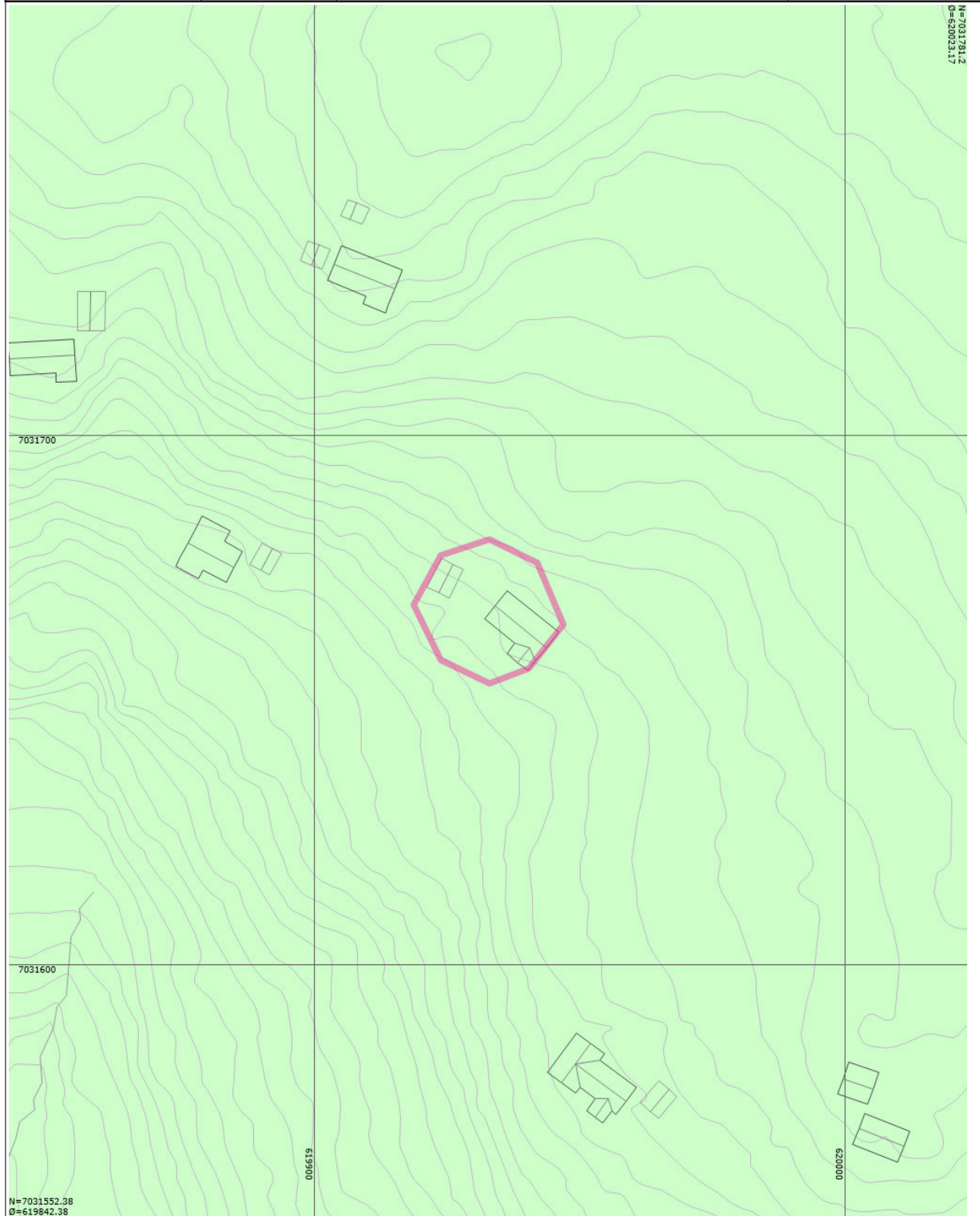
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Ranum	aca264b12882d650a4f3cd6 0f86016a6357b3ac1	08.04.2025 07:31:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Ranum	e4e65c4458e7e9503db036 24700b724281d7101a	08.04.2025 07:22:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704240108

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

 Stjørdal kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 346	Bnr: 1	Fnr: 59		Snr: 0
	Adresse:	Sonvatna 76 7520 HEGRA				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel-endring				



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Bygningslinje		Mønelinje
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Høydekurve		KpOmråde - Gjeldende		LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende

27.juni 1972.

Jnr. 1912. MS/ih. A. 83A.

Herr Øven S. Olsen,
Bøkveien 3c,
7058 Jakobsli.

Gjenpart: Statens Skoger, Steinkjer.

Bygningssjefsak nr. 126/72.

Byggeanmeldelse for hytte med uthus på tomt nr. 47, Vestre
Sonvatn.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende
lover og forskrifter.
Spillvannsutslipp fra hyttene tillates ikke.
Forøvrig henvises til reguleringsbestemmelsene for området,
samt regler for hyttebebyggelse i Stjørdal som gjelder.
Anmeldelsesgebyrer bes innbetalt.

Per Tagseth.

Denne sak er behandlet av bygningsinspektør Skamfer.



Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Olsen Sten
Henrik Angels gt. 7
7045 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår Ref.
OSK/90/1934/51.346/001

Dato
09/05/90

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID PÅ HYTTETOMT NR. 47, VESTRE SONVATN HYTTEFELT.

Bygningsavdelingen mottok den 24.04.90 melding om oppføring av
Tilbygg til hytte på hyttetomt nr. 47, Vestre Sonvatn.

Brutto grunnflate 26 m².

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og
forskrifter og eventuelle særbestemmelser for det aktuelle området.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes når det har gått
3 uker etter at saken ble levert teknisk kontor.

Byggherren er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at
arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Bygningsrådet har rett til å føre byggekontroll med arbeidet.

Saksbehandling- og kontrollgebyr må være innbetalt før arbeidet blir satt
igang.

Bygningssjefen i Stjørdal

Gebyr kr 124,-

Per Tagseth

Odd Skårdalsmo

Postadresse:
Postboks 133/134
7501 Stjørdal

Kontoradresse:
Kjøpmannsgt. 9

Telefon:
07/82 42 11
Telefax:
07/82 55 55

Postgiro:
4 92 59 05

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

A 511.5

SR/gd

Stjørdal bygningsråd

sak nr.

4/3/86
" " 4/9/87

Til Stjørdal bygningsråd.

SØKNAD FRA STATENS SKOGER V/P.NEGÅRD OM GODKJENNING AV PLANENE FOR 26 NAUST VED VESTRE SONVATN.

Kommentarer:

Disposisjonsplan for hytteområdet Sonvatna ble godkjent i 1971. Plan omfatter ca. 70 hytter og 4 naustplasser.

Statens skoger har i sin søknad av 9/7.86 anført at det er registrert et behov for 26 nye naustplasser ved Sonvatna. Det er på vedlagte sit.riss avmerket 6 plasser hvor disse naustene er foreslått lokalisert. Modellen er i hovedsak basert på en utvidelse av eksisterende naustplasser supplert med to nye naustgrupper merket 3 og 5 på sit.risset. Når det gjelder antall nye naust på den enkelte plass og type, vises det til bestemmelsen.

Ved lokaliseringen er det lagt vekt på følgende faktorer

- gunstigst mulig beliggenhet i forhold til hytteområdet
- miljømessige hensyn som terrengformasjoner og tilpassningsdyktighet til omgivelsene
- at den allmene frie ferdsel ved strandlinjen skal kunne skje usjenert ved høyeste vannstand.

For å ivareta ovennevnte hensyn vil Statens skoger foreta utstikking av naustene med høydeangivelse.

Planen er forelagt friluftsnemnda og hovedutvalget for kultur som henholdsvis i møte 8/9.86, sak 30, og i møte 24/7.86 hadde ingen innvendinger mot foreliggende planer. Kultursjefen har heller ingen merknader til saken

./ Styret i hytteforeningen har i sin uttalelse til planen ved skriv av 16/8.86 ingen innsigelse mot selve planen, men ønsker at det åpnes adgang for å bygge naust type 2.

Konklusjon:

Miljømessig vil naust være positivt i forhold til ukontrollert båtopplag overalt langs strandlinjen.

Første betingelse for naust må være at de er tilpassningsdyktige til omgivelsene og terrengformasjoner/vegetasjon, slik at de ikke skiller seg ut som fremmedelementer i naturen. Disse hensyn skal i følge Statens skoger være ivarettatt i nærværende sak og med denne bakgrunn finner en å kunne anbefale naustplanen godkjent. Da saksbehandlingen ble påbegynt før den nye plan- og bygningsloven trådte i kraft, behandles søknaden i.h.h. til tidligere bygningslov. Kfr. vedtekt til bygningslovens § 82 pkt. 1.

Forslag til

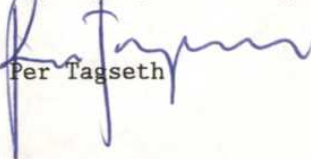
v e d t a k :

Bygningsrådet betrakter omsøkte nye naustplasser som et supplement til eksisterende plasser på godkjent disposisjonsplan av 28/1.71 for hytteområdet Vestre Sonvatna, og godkjenner planen som vist på økonomisk kartverk merket Sonvadsfoss statsalmenning, datert 9.12.85 M 1:1000.

Etter bygningsrådets skjønn har nausttype 2 gode miljømessige kvaliteter og bør derfor vurderes benyttet som naustløsning der det er mulig. Dessuten forutsettes satt klare høyderestriksjoner slik at naustene blir lavest mulig.

Når det gjelder utvendig behandling av naustene, må nøytrale og miljøvennlige farger benyttes.

Bygningssjefen i Stjørdal, den 26. november 1986.


Per Tagseth

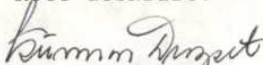
Steinar Risberg

STJØRDAL BYGNINGSRÅD BEHANDLET SAKEN I MØTE MANDAG DEN 1. DESEMBER 1986
DER 5 AV 5 MEDLEMMER MØTTE.

Vedtak enst.:

Saken utsettes for befaring.

Stjørdal, den 2. desember 1986.
Rett utskrift.


Gunnvor Drogset
bem

Går til: Statens skoger v/P.Negård,
Høvdingv. 10, 7700 Steinkjer.

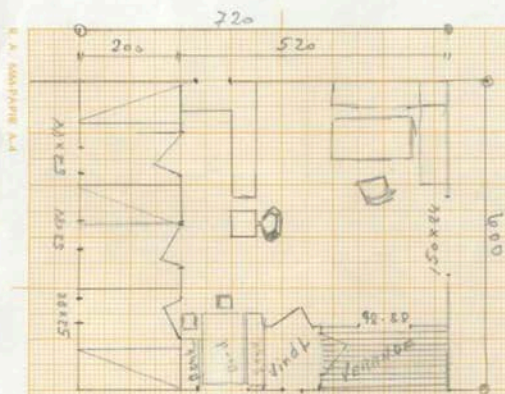
Sonvatna Hytteforening v/form.
Gunnar Rostad, Wergelandsvn.19,
7500 Stjørdal

Bygningsrådet befarte Sonvatna sammen med representanter fra Statens skoger i forbindelse med ny naustplan for 26 naust.

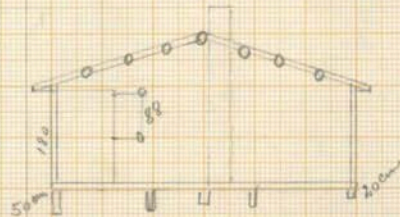
Under befaringen og drøftelsene om plasseringen kom det frem at rådet i prinsippet ikke hadde vesentlig innvendinger mot plasseringen.

Derimot når det gjelder forslagene til utforming av naustene var rådet svært betenkt over størrelsen og høyden som etter rådets skjønn ville virke som negative elementer i miljøet ved vannet, dårlig tilpasningsdyktig naturmessig sett. Det ble understreket at nye forslag til utforming av naust måtte fremlegges for rådet, mindre og mere miljøvennlige typer med bedre tilpasningsevne til terrengforholdene.

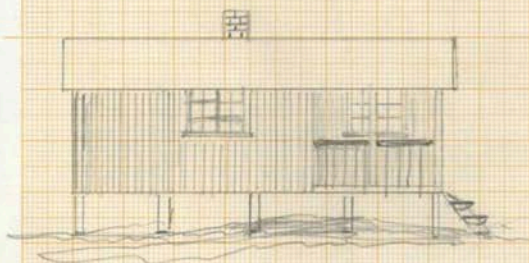
Rådet har siden avventet et utspill fra Statens skoger og hytteforeningen vedr. ovennevnte, mens de har ventet på et vedtak fra bygningsrådet. Dette indikerer at det har oppstått misforståelser mellom partene og rådet. De ber nå om at rådet fatter et prinsippvedtak for eller imot nye naust med eventuelt forbehold om endring av nausttypene som kan godkjennes oppført.



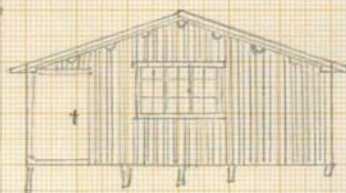
PLAN AV HYTTE



SNITT C3 HYTTE



LANGFASADE HYTTE



NYE TEGNINGER TIL
 HYTTE PÅ TOMT NR.
 47 VED VESTRE
 SØNFRATN.
 TIL H. STEN S. ØKSEN
 BØYEN 30
 7052 JAKOBSLI.

STATENS SKOGER

skogforvaltning

SITUASJONSKART, MÅL: Som tidligere

DRIKKEVANN: VANN HULL

PRIVETSYSTEM (wc, kjemikallosett, vanlig stamp m.v.)

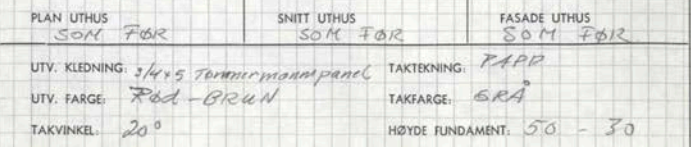
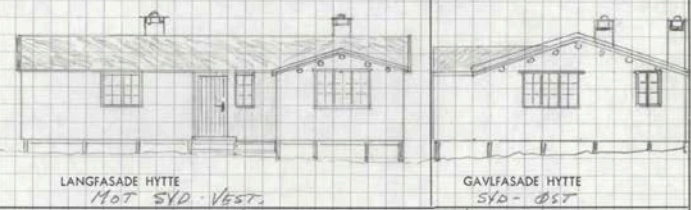
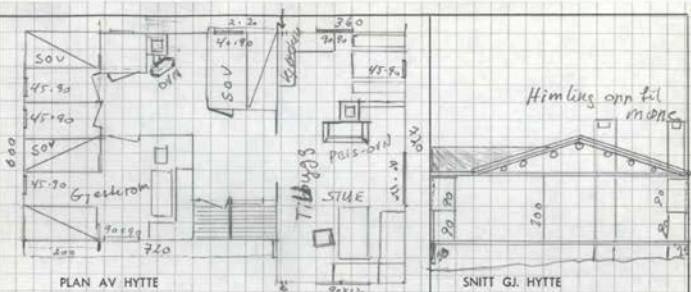
MERKNADER: TIL BYGG PÅ 7.20.360

SAKSBEHANDLING: Godkjent.
Stenbjørn STENS SKOGER
INNHERAD FORVALTNING
Chadly Hansen

DATO: MÅL:
1: 1:100 TEGNET AV: S.O

GODKJENT AV:

HYTTE VED: VESTRE SONVATN
BYGGHERRE: OLSEN, STEN
BOSTED: HENR. ANGELSGT 7
7045 TRONDHEIM.



skogforvaltning

SITUASJONSKART, MÅL: Som tidligere

DRIKKEVANN: VANN HULL

PRIVETSYSTEM (wc, kjemikalieklosett, vanlig stamp m.v.)

MERKNADER: TIL BVGG PA° 7.20.360

SAKSBEHANDLING: *G. Alkjær*
Stenbjørn SØRENSEN SKOGER
INNHERAD FORVALTNING
Christy Hansen

DATO

MÅL:

1.

TEGNET AV:

50

GODKJENT AV:

HYTTE VED: VESTRE SONVATN

BYGGHERRE: OLSEN. STEN

BOSTED, HENR. ANGEL, SGT 7
7045 TRONDHEIM.

LANGFASADE HYTTE
MOT SYD-VEST

GAVLFASADE HYTTE
SYD - ØST

PLAN UTHUS
SON FOR

SNITT UTHUS
SOM FØR

FASADE UTHUS
SOM FØIR

UTV. KLEDNING: 3/4 x 5 Torrnermannpanel

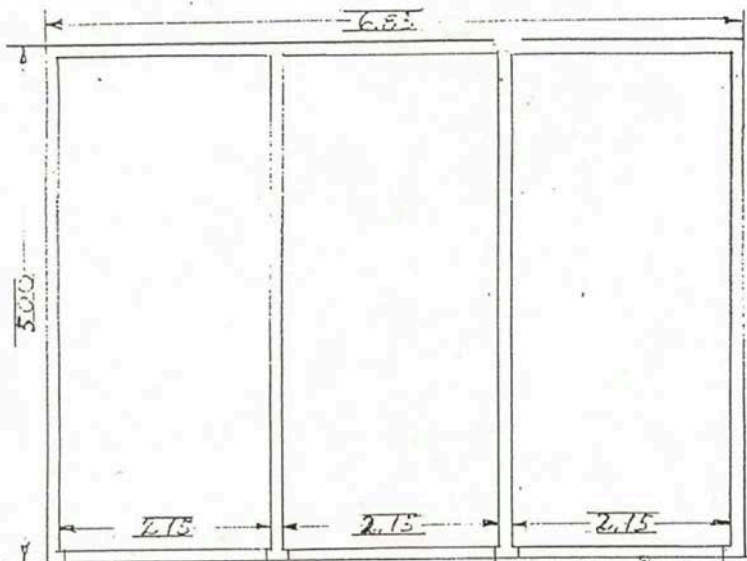
UTV. FARGE: Rod-BRUN

TAKVINKEL: 20°

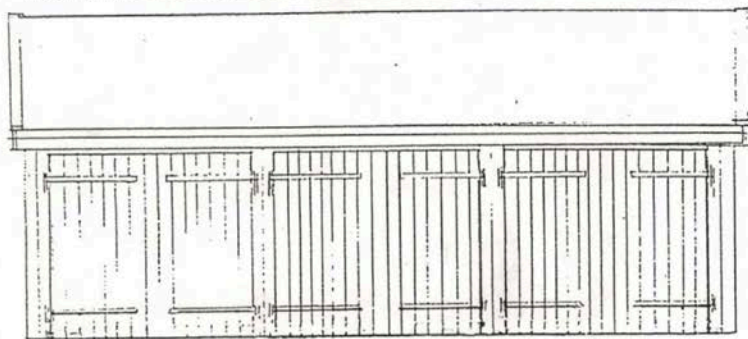
TAKTEKNING: PAPP

TAKFARGE: 6RA

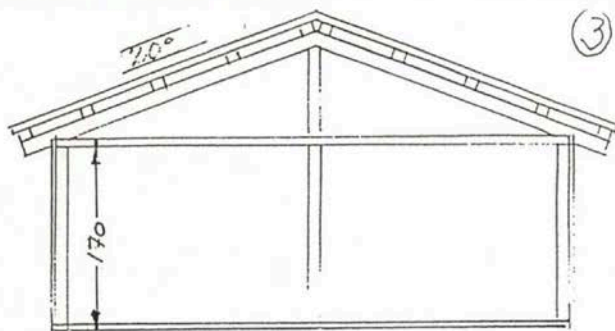
HØYDE FUNDAMENT: 50 - 30



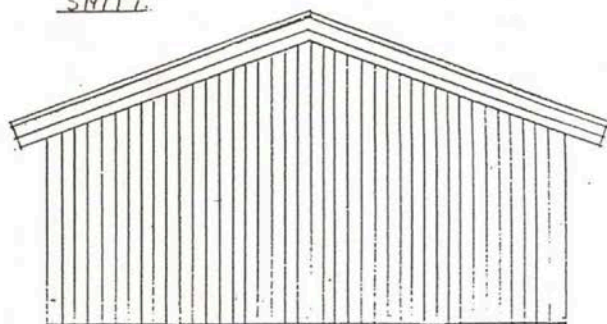
PLAN AV FELLESHAUST FOR SKOG-OG FJLLVATH.



FASADE LANGSIDE



SNITT



Godtgjent
nausttype

SKV

10/11-88

Snåsa Byggningsråd

G. Snåsa

STHENS SKOGER, TYPEBETINGNING: M: 1:50.

SOKEF:

TWIT:

Årsberetning 2024

Sonvatna Hytteeierforening



Styret i 2024 har bestått av:

Formann:	Espen Linaker
Nestleder:	Johan Støre
Kasserer:	Harald Bakken
Sekretær:	Arve Haugen
Styremedlem:	Gunhild Kjelsli
1. varamedlem:	Gunn Reidun Stokke
2. varamedlem:	Øystein Bitnes

Revisorer:	Nils Evjen Ole Sivert Schiefloe
-------------------	------------------------------------

Skirennkomité	Einar og Gunn Mari Haave Anita og Helge Olav Juliussen Mattis Myre og Solveig Vassenden
----------------------	---

Valgkomité:	Terje Vik Ann Elin Hunnestad
--------------------	---------------------------------

Generelt:

Styreperioden var som normalt, fra mars til mars påfølgende år. I tradisjon tro holdes årsmøtet på Bergly med servering av kaker og kaffe. Innkalling til årsmøtet har vært annonsert via epost, og til de som ikke har registrert sin epost adresse, per post. I tillegg har det blitt annonsert på Facebook siden «Hytteiere ved Sonvatna».

Det har i årsmøteperioden blitt avholdt 4 styremøter. Gunhild Kjensli har trukket seg fra styret, og vara har vært til stede på de aktuelle styremøtene. Espen Linaker har i år også hatt samtaler med Stjørdal kommune om forvaltningsplanen for Kongrosletta.

1. Oppdatering av medlemsregister og økonomi

Antall medlemmer i Sonvatna Hytteierforening har holdt seg relativt stabilt de siste årene. Styret har hatt som ønske, at alle som har hytte som sokner til Sonvatna, bør være medlem og ha betalt kontingent. For 2024 er regnskapet gjort opp med et overskudd og med 99 betalende medlemmer.

Ved utgangen av 2024 hadde vi 84 603 kr på konto etter overskudd på 24 129 kr. Styret er fornøyd med at de aller fleste medlemmene har betalt da dette utgjør den største inntektsposten. Styret har notert en nedgang i betalende medlemmer, og vil følge med på dette neste år for å se om det er en enkelt hendelse.

Av inntekter i 2024 har vi fått tilskudd fra Fjellstyret, Hegra Sparebank, Vipps og Grasrotandel. Vi har også blitt tildelt 25.000 kr fra Stjørdal kommune til rehabilitering av stien og 20.000 kr fra Hegra Sparebank og 2000 kr fra Selbu Sparebank til innkjøp av ny slodd og sporlegger.

På utgiftssiden har utgifter til oppgradering av stien og kjøp av ny slodd og sporlegger vært de største utgiftspostene.

Styret viser til egen sak om regnskapet.

2. Arrangementer

a. Dugnad

Dugnaden for 2024 ble utført 17. august. Igjen var været upåklagelig ... det kan se ut som det er på vei til å bli en tradisjon. Dugnaden ble fordelt på flere steder. Det ble utført kantslått med ryddesag, kapping og kløyving av ved på Gråberg og naustan, div utbedringer langs og noe mindre utbedring av hengebrua. Som hvert år ble det avsluttet med grilling ved naustene. Det var godt oppmøte, og selv om dugnadslederen glemte å telle helt nøyaktig så anslår vi at ca. 25-30 personer stilte opp.

I tillegg har en ivrig dugnadsgjeng jobbet med videre grusing av stien fra der man avsluttet i 2023. Denne gjengen har holdt på gjennom sommeren på ukedager. Som tidligere år ønsker styret å rette en stor takk til alle som stiller opp på dugnader og ellers tar del i vedlikehold av vårt flotte område. Dette gjelder både de som rydder, løfter, koker, snekrer, bærer og beiser.

b. Isfiskekonkurransen og Gaukrenn

Påken er tid for tradisjon. Isfiskekonkurransen er intet unntak. Det ble arrangert i 2024 også. Det var 66 påmeldte til en flott dag på isen med nesten skyfri himmel. Storfeskarn ble Ståle Bjørngaard med en flott ørret på 1,61 kg. Vandrepokalen ble brakt i hus, mens premie ble donert til alle barna til stede. Det var flere kandidater til største fangst målt i antall fisk. Det var flere med 2 fisker, men vinneren ble den med største fisk, Solveig Daffinrud. I kategorien minst fisk, måtte vinneren trekkes. Det var 3 kandidater kvalifisert med hver sin fisk på 14 cm. Vinner ble Odin Timannsvik.

Sonvatnaiaden 2024 ble arrangert Påskeaften, 30.3.24, i et herlig vær med stålende sol og flotte skiforhold. Årets arrangement ble avholdt på Stormyra ovenfor Fordalsbakken. Det ble arrangert påskeskirenn, kort og lang løype. I tillegg ble det gjennomført postløype med totalt 10 poster. Totalt deltok 31 barn på skirenn og 11 lag i poengløypa.

Vinner av årets minigauk: Ingvild Støre

Årets gauk: Halvor Nysæther (Furua og formfulle fjellfolk)

Vinner av postløypa: delt seier mellom Familien Støre og Furua og formfulle fjellfolk
Etter målgang ble det servert saft og flere benyttet seg av hytteforeningas grill som ble tent opp. Skirennnet gikk med et fint overskudd, som videreføres til kommende arrangement.

Årets komité var Anita og Helge Olav Juliussen og Solveig Vassenden og Mattis Myhre. Komiteen konkluderer med at det ble et vellykket arrangement til glede både for store og små i strålende påskevær.

c. 50 års jubileum

27 april ble det arrangert 50 årsjubileum på Bergly. Kvelden ble feiret med mat fra Opheims selskapsmat og kaffe og kaker. 63 stk møtte opp. Gaute Fornes viste lydbilder og fortalte om da stien ble bygd. Det var levende musikk, sosialt samvær og gode historier. Deltagerne var fornøyde og mange holdt ut til langt etter mørkets frembrudd.

Komiteen bestod av: Maria og Peder Bjørngård Hembre, Marianne Støre, Gunnhild Kjensli og Lene Nesbø.

3. Andre forhold som Styret har jobbet med i 2024

a. Forvaltningsplan og scooterkjøring i Kongrosletta Naturreservat

Høsten 2023 ble forvaltningsplanen for Kongrosletta naturreservat vedtatt og godkjent av Stjørdal kommune og Statsforvalteren i Trøndelag. Stjørdal kommune fikk det formelle ansvar for forvaltning av verneområdet. I 2024 sa Stjørdal kommune opp avtalen med Statsforvalteren. Ansvar for forvaltning av verneområdene krever en del arbeid, og Stjørdal kommune har ikke fått tildelt noe mer midler for å gjøre dette. Statsforvalteren i Trøndelag behandler nå alle søknader, inkl. motorferdsel, i vernesonen, herunder snøscootertransport.

Vi har en veldig god dialog med Stjørdal kommune om motorferdsel, inkl. snøscooterkjøring. Vi har gjennom mange år holdt kjøring nøkternt og innenfor

gjeldene regler, og det er gjort at vi har denne gode dialogen med kommunen. I styreperioden 2022 reviderte styret et infoskriv som ble sendt ut i forbindelse med Årsmøtet i 2015. Dette ble sendt ut sammen med referatet fra Årsmøtet 2023 og 2024. Det har etter dette også kommet klager på ureglementert kjøring. Vi oppfordrer alle til å lese gjennom reglene på nytt i tillegg til informasjon i vedtaksbrevet om snøscootertransport.

b. Søknad om midler til nytt utstyr til preparering av skiløyper

På bakgrunn av vedtak på årsmøtet i 2021, gikk styret til innkjøp av ny slodd til bruk ved preparering av skiløyper. På denne slodden kan også eksisterende sporlegger kobles på. Slodden er kjøpt inn med midler tildelt av Hegra Sparebank.

c. Grinder og ny grill

Grindene som brukes på brua på Sildra har igjennom vinteren blitt rehabilitert. Styret har også bestilt ny tønnegrill.

Stjørdal 19.03.25
For Styret
Espen Linaker/ Leder

Årsmøte for 2023 i Sonvatna Hytteeierforening

Velkommen til årsmøte i Sonvanta Hytteeierforening

Onsdag 13. mars 2024 kl 18:30

Sted: Forsamlingshuset Bergly, Kilnesvegen 30, Sona.

SAKSLISTE :

SAK 1 **Åpning av årsmøtet ved leder Espen Linaker**

SAK 2 **Valg av ordstyrer, referent, 2 protokollunderskrivere og tellekorps**

- Ordstyrer : Espen Linaker
- Referent : Arve Haugen
- Protokollunderskrivere : Gaute Fornes og Terje Vik
- Tellekorps : Mattis Myhre og Morten Rønsåsbjerg

SAK 3 **Godkjenning av innkalling og saksliste**

- Utsendt på epost, samt post til de som ikke er registrert med epost
I tillegg er det informert på facebook
- Enstemmig godkjent

SAK 4 **Godkjenning av årsberetning**

- Årsberetningen ble gjennomgått
- Enstemmig godkjent

SAK 5 **Regnskap 2023 (vedlegg)**

- Regnskapet ble fremlagt av kasserer
- Regnskapet er godkjent av revisorer uten merknader
- Enstemmig godkjent

SAK 6 **Fastsetting av kontingent 2024**

Styret foreslår å holde kontingenten uendret, 300 kr per år.

- Enstemmig godkjent

SAK 7 **Budsjett 2024 (vedlegg)**

- Budsjettet ble fremlagt av kasserer
- Enstemmig godkjent

- SAK 8** **Valg**
Valgkomiteen v/ Terje Vik la frem deres innstilling til nytt styre
- Forslaget ble enstemmig vedtatt

**VALGKOMITEENS FORSLAG TIL NYTT STYRE I
SONVATNA HYTTEEIERFORENING**

2024

Leder:	Espen Linaker	valgt for 1 år
Nestleder:	Johan Støre	valgt for 2 år (1 år igjen)
Kasserer:	Harald Bakken	valgt for 2 år
Sekretær:	Arve Haugen	valgt for 2 år (1 år igjen)
Styremedlem:	Gunhild Kjensli	valgt for 2 år (ny i styret)
1. Varamedlem:	Øystein Bidtnes	valgt for 2 år (1 år igjen)
2. Varamedlem:	Gunn Reidun Stokke	valgt for 2 år (ny styret)
Revisorer:	Nils Evjen	valgt for 2 år (1 år igjen)
	Ole Sivert Schifloe	valgt for 2 år

Skirennkomite:

Einar og Gunn Mari Haave (leder)	valgt for 3 år (1 år igjen)
Anita og Helge Olav Juliussen	valgt for 3 år (2 år igjen)
Mattis Myre og Solveig Vassenden	valgt for 3 år (3 år igjen)

Valgkomite:

Terje Vik (leder)	valgt for 3 år (1 år igjen)
Ann Elin Hunnestad	valgt for 3 år (2 år igjen)
Stig Gulbrandsen	valgt for 3 år (3 år igjen)

For valgkomiteen:

Terje Vik og Ann Elin Hunnestad.

Ps. Alle på valg og nye er forespurt og takket ja til et verv i hytteforeningen.

SAK 9 Avslutning av møtet ved Leder Espen Linaker.

- Avtroppende medlemmer, Stig Gulbrandsen og Jan Olav Trønsdal, fikk blomster for godt arbeide gjennom flere år.

Det ble servert kaffe og kaker til møtet.

SAK 10 Eventuelt saker til diskusjon

- Ingen innmeldte saker

Etter møtet informerte Lene Næsbø litt om jubileumsfesten som avholdes 27 april kl 1800.

Påmelding er ved betaling på vipps.

Det er bestilt musikk som spiller fra kl 2130 – 0130

Mattis Myhre informerte om at det er lagd orienteringskart for området inn mot varghiet, i regi o-gruppa til Stjørdalsblink.

Arve Haugen

Referent

Godkjent av valgte protokollunderskrivere :

Gaute Fornes

Terje Vik

Vedlegg :

- ✓ Oversikt over de som var tilstede på årsmøtet
- ✓ Årsberetning 2023
- ✓ Godkjent årsregnskap 2023
- ✓ Budsjett 2024

13/3-24 TILSTEDE ÅRSMØTE

Arve Haugen

Harald Bakken

Stig Gulbransen

Johan Støre

Espen Linaker

Roydi Haugen

Nils Lungen

GUNNAR FORNÆS

Kann Hyltno

Oddmund Hyltno

Sigdis og Ola Græseth

Morten Ronsisbjerger

Gunn Reider Stokke

Ann Elin Hunnstad

Lasse Weiseth

Siv B. Nalving

Tan Olav Trønsdal

Jens T. Kungen

JOAR FORNÆS.

Mette Fornes

Gunn Ore Moslet

Knut Raaen

Gauk Fornes

Aune Rørik

Anita Børseth Juliusen

Helge Olav Juliusen

MATTI MYHRE

Gunnhild Kjelsø

Terje Vith

Jo Ragnar Trømoen

Leif Ellstad

Gerd Ellstad

Olav Nesbo

Årsberetning 2023

Sonvatna Hytteeierforening



Styret i 2023 har bestått av:

Formann:	Espen Linaker
Nestleder:	Johan Støre
Kasserer:	Harald Bakken
Sekretær:	Arve Haugen
Styremedlem:	Stig Gulbrandsen
1. varamedlem:	Jan Olav Trønsdal
2. varamedlem:	Øystein Bitnes
Revisorer:	Nils Evjen Ole Sivert Schiefloe
Skirennkomité	Tove K. Fornes og Gunnar Fornes Einar og Gunn Mari Haave Anita og Helge Olav Juliussen
Valgkomité:	Terje Vik Ann Elin Hunnestad

13.03.2024

Sonvatna Hytteeierforening

Generelt:

Styreperioden var som normalt, fra mars til mars påfølgende år. I tradisjon tro holdes årsmøtet på Bergly med servering av kaker og kaffe. Innkalling til årsmøtet har vært annonsert via epost, og til de som ikke har registrert sin epost adresse, per post. I tillegg har det blitt annonsert på Facebook siden «Hytteteiere ved Sonvatna».

Det har i årsmøteperioden blitt avholdt 5 styremøter. I tillegg har Espen Linaker og Johan Støre hatt møte med Sundalsvegen Sameie, om status på Sundalsvegen og fremtiden. Espen Linaker har hatt jevnlige samtaler med Stjørdal kommune om forvaltningsplanen for Kongrosletta.

1. Oppdatering av medlemsregister og økonomi

Antall medlemmer i Sonvatna Hytteteierforening har holdt seg relativt stabilt de siste årene. Styret har hatt som ønske, at alle som har hytte som sokner til Sonvatna, bør være medlem og ha betalt kontingent. For 2023 er regnskapet gjort opp med et overskudd og med 102 betalende medlemmer.

Ved utgangen av 2023 hadde vi kr. 60 474,37 kr på konto noe som er kr 15 113,09 kr mere enn ved forrige årsskifte. Styret er fornøyd med at de aller fleste medlemmene har betalt da dette utgjør den største inntektsposten.

Av inntekter i 2023 har vi fått 20.000 kr fra Fjellstyret og kr 2000 kr fra Hegra Sparebank.

På utgiftssiden har utgifter til oppgradering av stien og ferdigstilling av den nye sykkelboden vært de største utgiftspostene.

Styret viser til egen sak om regnskapet.

2. Oppfølging av saker fra tidligere årsmøter

a. Utvidelse av sykkelboden

Sykkelboden er helt ferdig, og våren 2023 ble det gjort noe lett arbeid på den. Det er nå gode løsninger for låsing av sykler og vogner. Det er god plass til sykler i begge bodene nå, og grunneierne ønsker at alle benytter seg av tilbudet vi nå har. Styret henstiller alle til å parkere sykler og vogner slik at flest mulig får plass inni og bak bodene. Vi ser helst at man unngår å sette fra seg sykler eller vogner mellom bodene.

b. Preparering av skiløyper

Sporleggingen var i 2023 også vellykket med veldig gode tilbakemeldinger fra både hyttefolk, besøkende, grunneiere og annet turfolk. Stjørdal kommune, Flora IL og samene er også fornøyd med hvordan det er organisert og gjennomført. Det er nå gitt tillatelse fra kommunen til å kjøre et separat skispor fra Sildra til naustene. Dvs. at skisporet ikke følger helt samme trasé som scootersporet. Denne traseen har ikke blitt kjørt enda pga snømangel. Styret har også hengt opp skilt, hvor alle som ønsker det kan vippse et bidrag til Hytteteierforeningen, for å dekke noe av de utgiftene man har til preparering av skiløypene og vedlikehold av stiene.

2. Arrangementer

a. Dugnad

Dugnaden for 2023 ble utført 19. august 2023. Igjen var været upåklagelig ... kan vi håpe på en tradisjon? Dugnaden ble fordelt på flere steder. En gjeng nede på Sildra, som beiset den nye sykkelboden. Som tidligere år var det kløyving og bråtting av ved Gråberg og naustene. En gjeng gikk med ryddesager langs stien, og i tillegg var det en stødig gjeng som byttet ut en bru rett etter veiskillet. Det ble avsluttet med grilling ved naustene. Det var godt oppmøte, og selv om dugnadslederen glemte å telle helt nøyaktig så anslår vi at ca. 40 personer stilte opp.

I tillegg har en ivrig dugnadsgjeng jobbet med videre grusing av stien fra der man avsluttet i 2022. Denne gjengen har holdt på gjennom sommeren på ukedager.

Som tidligere år ønsker styret å rette en stor takk til alle som stiller opp på dugnader og ellers tar del i vedlikehold av vårt flotte område. Dette gjelder både de som rydder, løfter, koker, snekrer, bærer og beiser.

b. Isfiskekonkurransen og Gaukreenn

I god tradisjon ble det arrangert isfiskekonkurranse i 2023 også. Det var 65 påmeldte til en flott dag på isen med nesten skyfri himmel, men mye vind. Trolig var det enda flere som deltok, men ikke meldte seg på. Grillen ble flittig brukt.

Årets storfisker ble Berit Julie Kringen med en fisk på 700g. Fiskeren med størst fangst, målt i antall fisk, ble Jan Tore Bonslet. Den minste fisken ble fanget av Eirik Østerås. Den gjorde ikke utslag på vekten, men målte 9 cm.

Skirennkomiteen arrangerte Sonvatnaiaden 2023 på Stormyra over Fordalsbakken. Det var et vellykket arrangement hvor alt gikk etter planen. Vi hadde premiering til alle i barneskirenn, vandrepokal diplom og premie til årets gauk, diplom og premie til årets minigauk og diplom samt premie til vinneren av postløypa. Det var ingen voksne som hadde kledd seg ut. Det ble delt ut 3 premier til ungene i stedet. Pokalen ligger og støver ned i boden. Får vi noen nye som tar utfordringer i år? Postløypen er veldig populær, men det oppfordres til ikke å bruke mobil. La de små grå få bryne seg.

Skirennnet gikk i et svakt underskudd. Resterende medaljer og påskeegg ligger på lager og kan benyttes også i år slik at regnskapet kanskje kan gå i pluss.

3. Andre forhold som Styret har jobbet med i 2022 og 2023

a. 50 års jubileum

Hytteierforeningen blir 50 år i år, og festkomiteen, med Lene Næsbø har lagt opp til en skikkelig markering på Bergly i Sona, 27. april kl 18:30. Hun orienterer mer etter at årsmøtet er ferdig.

b. Forvaltningsplan og scooterkjøring i Kongrosletta Naturreservat i tillegg til scooterkjøring ellers i området

Høsten 2023 ble forvaltningsplanen for Kongrosletta naturreservat vedtatt og godkjent av Stjørdal kommune og Statsforvalteren i Trøndelag. Stjørdal kommune har fått det formelle ansvar for forvaltning av verneområdet. Politikerne ønsket fritt antall turer, men det ville ikke bli godkjent av Statsforvalteren. Det ble da vedtatt å gå tilbake til tidligere ordning, med 10 turer per år. Det er ikke lengre mulighet for en full dag til vedkjøring. Dersom det er behov for flere turer enn det som blir gitt, f.eks. ved behov for transport av større mengder materialer eller inventar, vil det bli mulig å søke om dette i etterkant av vedtak om standard antall turer. Dispensasjonene fra verneforskriften vil bli gitt for fire sesonger, slik at de følger samme tidsperiode som dispensasjonene fra motorferdselloven.

Vi har en veldig god dialog med Stjørdal kommune om snøscooterkjøring. Vi har gjennom mange år holdt kjøring nøkternt og innenfor gjeldene regler, og det er gjort at vi har denne gode dialogen med kommunen. Dessverre har det de senere år vært noe klager fra forskjellige hold på kjøring som ikke er i henhold til regelverket. I styreperioden 2022 tok styret seg friheten til å gjenopplive og revidere et infoskriv som ble sendt ut i forbindelse med Årsmøtet i 2015. Dette vil bli sendt ut sammen med referatet fra Årsmøtet 2023.

c. Søknad om midler til nytt utstyr til preparering av skiløyper

Årsmøtet i 2021 vedtok at styret fikk fullmakt til å gå til innkjøp av ny og bedre sporlegger eller bygge om den vi allerede har. Forutsetningen var at innkjøp av ny sporlegger kan gjennomføres dersom kostnaden dekkes inn av eventuell innvilget støtte til formålet. Styret har i denne perioden sendt flere søknader om støtte, men vi venter fortsatt på svar.

Stjørdal 13.03.24
For Styret
Espen Linaker/ Leder

Årsregnskap Sonvatna Hytteeierforening 2023

	2023	2022
Inntekter		
Medlemskontingent	30 594,75	31 800,00
Overskudd Sonvatnaiaden	0,00	0,00
Salg hyttekart	400,00	300,00
Andre inntekter (vipps)	3 979,11	0,00
Hegra Sparebank, gave	2 000,00	2 000,00
Tilskudd fra Fjellstyret	20 000,00	15 000,00
Tilskudd til sti fra Nasjonalparkstyret for Skarvan	0,00	0,00
Renteinntekt	424,00	271,56
Sum inntekter	57 397,86	49 371,56
Utgifter		
Forsikring sti	2 059,00	1 975,00
Øvrige utgifter sti	26 825,92	23 362,09
Utgifter sykkelbua	8 746,20	86 993,50
Stønad til stiarm	0,00	0,00
Nytt hyttekart	0,00	0,00
Underskudd Sonvatnaiaden	304,65	621,14
Kjøp av vedklyver	0,00	5 000,00
Årsmøte, beverning, dugnad, porto m.v.	4 285,00	3 153,60
Gebyr	64,00	76,00
Sum utgifter	42 284,77	121 181,33
Resultat	15 113,09	-71 809,77
Kontant- og bankbeholdning		
Inngående bankbeholdning	45 361,28	117 171,05
Årets resultat	15 113,09	-71 809,77
Utgående bankbeholdning	60 474,37	45 361,28

Levanger 23.01.24/31.12.23.

Harald Bakken

Budsjett Sonvatna Hytteeierforening 2024

Inntekter

Medlemskontingent	31 000
Overskudd Sonvatnaiaden	0
Salg hyttekart	0
Andre inntekter (vipps)	1 000
Hegra Sparebank, gave	2 000
Tilskudd fra Fjellstyret	20 000
Tilskudd til sti fra Nasjonalparkstyret for Skarvar	0
Renteinntekt	400
Sum inntekter	54 400

Utgifter

Forsikring sti	2 300
Øvrige utgifter sti	30 000
Ny sykkelbod	0
50 årsjubileumsfest	30 000
Underskudd Sonvatnaiaden	300
Årsmøte, bevertning, dugnad, porto m.v.	4 000
Gebyr	100
Sum utgifter	66 700

Resultat	-12 300
-----------------	----------------

Informasjon fra hytteeierforeningen om div. lover og retningslinjer som gjelder for eiere av hytter på Sonvatna.



Hytteeierforeningen har som intensjon å tilrettelegge forholdene på en best mulig måte for eierne av hytter på Sonvatna. Årsmøte holdes vanligvis i mars md. hvert år, og det er anledning til å fremme saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Dette sendes til det sittende styret.

Hytteeierforeningen administrerer gangveger og bruer fra Sildra til Sonvatna som gjelder følgende: Gangveg fra Sildra til fellesnaustene og Gråberg, og gangveg fra Sildra og frem til "Lønnumhytten"- (etter det Vinge, nå Synstad) jfr. kart over hyttene. Stiene, bruene og friarealene vedlikeholdes av hytteforeningen med dugnad vanligvis en gang i året. Dette informeres det om via sosiale medier og plakater som henges opp.

Stjørdal kommunes kommuneplan, arealdelen, angir nærmere retningslinjer for totalareal på hytter, uthus, overbygde terrasser m.m. Den enkelte hytteeier er ansvarlig for at tiltakene ligger innenfor lovens rammer, og at det søkes kommunen om godkjenning for søknadspliktige tiltak. Eventuelle tiltak uten søknad må påses å være innenfor lovens rammer. Alle tiltak må sendes grunneier, Statsskog, til orientering/godkjenning.

Når det gjelder scooterkjøring, gjelder lov om motorferdsel i utmark og vassdrag som kommunen administrerer. Dvs. at det må sendes søknad til kommunen fra den enkelte hytteeier. I tillegg må det betales grunneieravgift til grunneierne for at eventuell tillatelse fra kommunen gjelder.

Kjøring skal skje etter fast trasé, og skal være med hensikt å transportere utstyr, bagasje,

materialer og ved til egen hytte. Ren persontransport er ikke tillatt, men personer kan sitte på når man kjører bagasje, utstyr, etc. Det er ikke tillatt med kjøring mellom kl. 21:00 og 06:00, samt mellom kl. 10:00 og 14:00 på søn- og helligdager. Dispensasjonen er gyldig fra frem til 01.05 hvert år. Gjennom Kongrosletta naturreservat er det noe strengere restriksjoner med antall turer og dispensasjonen gjelder til 30.04. Parkering av snøscooter gjøres på egnede plasser på Sildra og Seteråsen. Snøscootere må fraktes til annen oppbevaring om sommeren.

Årsmøtet har tidligere vedtatt at kjøring av inventar til hyttene med ATV er akseptert, gjelder også utbedring av skader på hytter etter uvær. Årsmøtet har generelt ingen innvendinger til at ATV nyttes for transport av personer med funksjonsnedsettelse til Sonvatna. Dette er avtalte med kommunen, slik at det ikke er nødvendig med særskilt tillatelse fra hytteforeningen for denne kjøringen, men kommunens tillatelse må innhentes i alle tilfellene.

Ønskes kjøring med ATV utover disse tilfellene må tillatelse fra hytteeierforeningen foreligge før det kan søkes kommunen om godkjenning. Alle dispensasjoner for kjøring med ATV vedtatt av kommunen forutsetter at Leif Gylland brukes som sjåfør. Annet må godkjennes av grunneierne.

Årsmøtet anmoder alle hytteeiere om ikke å bruke motorsag og annet støyende verktøy på søn- og helligdager.

Hytteeierforeningen eier to sykkelboder på Sildra. Disse er ment for parkering av medlemmenes sykler og vogner. Det bes om at sykler parkeres inni buene og vogner på baksiden. Sykler og vogner parkeres på eiers ansvar.

Hytteeierforeningen anmoder alle å merke båtene sine, slik at riktig eier kan kontaktes ved skade på båtene eller de blir funnet på avveie.

Husk båndtvangsbestemmelsene som gjelder for hunder.

Med hilsen styret i Sonvatna Hytteeierforening.



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	346	Bruksnr.	1	Festenr.	59	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId 122019312

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 185427501

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Sonvatna 76, 7520 HEGRA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 4
Bad/vaskerom	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 600

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.10.2022	Tilsyn fritidsbolig	27.10.2022	Feiling fritidsbolig

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

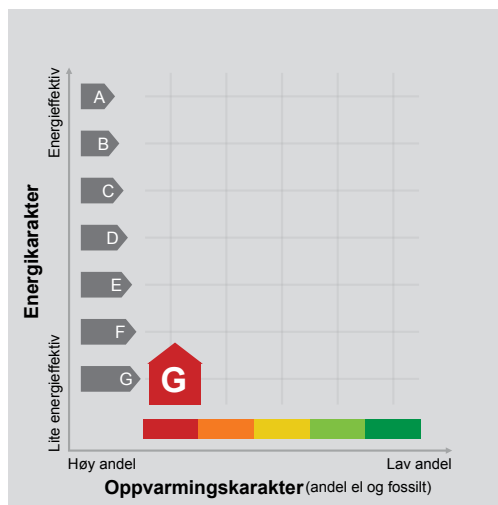
Informasjon for bruksenhetId 122019312

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

ENERGIATTEST



Adresse	Sonvatna 76
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	STJØRDAL
Gårdsnummer	346
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-130306
Dato	03.06.2025



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.

Nabolagsprofil

Sonvatna 76

Høyde over havet

452 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	25 km
🚆 Gudå stasjon Linje R71	12.2 km
🚆 Hegra stasjon Linje R71	16.6 km
🚆 Kjelbergnes Linje 670	7.3 km
🚆 Storflor Linje 670	7.6 km

Avstand til byer

Stjørdalshalsen	25.5 km
Trondheim	50.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Autoline Meråker	15.9 km
🚗 Meråker	17.1 km

Vintersport

Alpin

- Meråker Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 15.1 km
- Skitrek i anlegget: 4



Aktiviteter

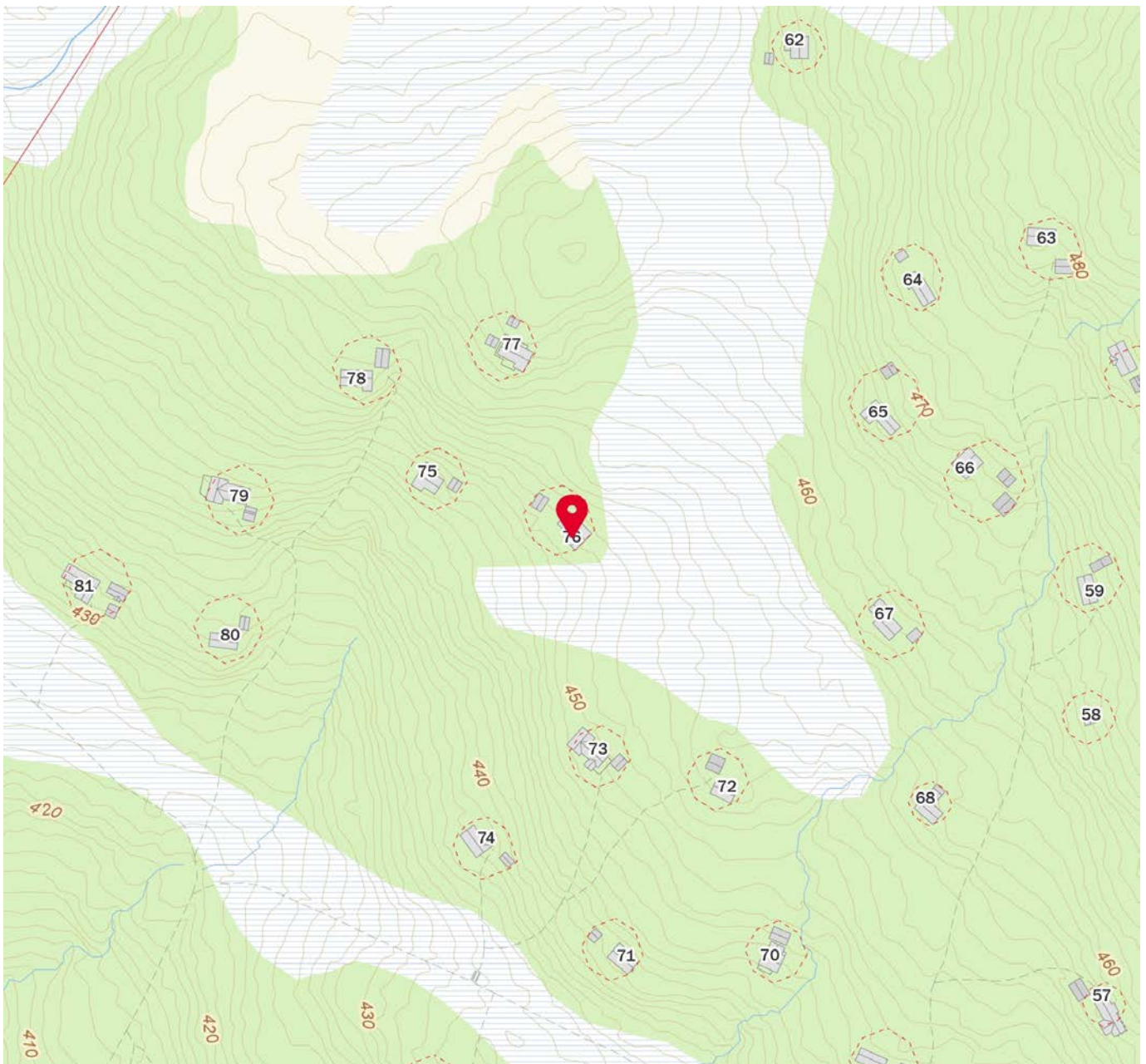
Austkil Gjestegård	9.2 km
Hegra Festning	13.5 km
Eikra Gård	19.6 km
Stjørdal Golfklubb	25.7 km
Bowlinghallen	25.9 km
Meråkerfjell Ridesenter	29.5 km

Sport

⚽ Flora oppvekstsenter - Ballbinge Ballspill	7.5 km
⚽ Flormo skole Aktivitetshall, ballspill	7.6 km
🏊 Hell Treningstudio	25.1 km
🏊 3T- Stjørdal	25.1 km

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	16.2 km
Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	17 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sonvatna 76
7520 HEGRA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving**Telefon:** 934 26 363
E-post: havard.geving@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