

aktiv.



Lykkesvingen 6 A og B, 7760 SNÅSA

**Næringsbygg - Utleiebygg
beliggende i Viosen, Snåsa. 4
leiligheter og kontorlokaler.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Askeladden Nt AS;

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
:
Tomtstr.: 1260 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 35

Oppdragsnr.: 1708230256

Næringsbygg - Utleiebygg beliggende i Viosen, Snåsa. 4 leiligheter og kontorlokaler.

Næringseiendom med attraktiv beliggenhet i Snåsa. Ca. 700 kvm bta med boligareal tilknyttet 4 leiligheter. Ca. 238 kvm bta med kontorlokaler.

Nåværende eier har eid bygget siden 2011, og har derfor noe begrenset med opplysninger rundt hva som er gjort av vesentlige endringer siden byggeår.

Nåværende eier har redegjort for følgende endringer etter 2008: Rundt 2008/09 ble det utført en del utbedringer på utvendig fasade; kledning, ytterdører, takteking, renner og nedløp, terrasser/altaner. I perioden fra 1985 til 2012 er bad og kjøkken i leilighetene oppgradert sammen med vann og avløpsinstallasjoner. Vinduer er byttet opp gjennom tidene, der de eldste vinduene er fra byggeår (loft) og de nyeste er fra 2021. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i 2019, der noen leiligheter har nye sikringskap.

Selger opplyser at årlige leieinntekter p.t er pålydende kr. 449.616,-.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Bilder	4
Om eiendommen	16
Planskisser	28
Nabolagsprofil	34
Tilstandsrapport	36
Rapport fra Polygon	56
Risikoreport	62
Matrikkelrapport	73
EL-tilsyn	80
Kommunale avgifter	81
Reguleringsplan	84
Infop om ferdigattest	100
Tegninger	101
Tinglyste forhold	103
Budskjema	114

























Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Bruttoareal BTA

Kjeller: 199 kvm Kjeller, boligdel

Kjeller: 111 kvm Kjeller, kontordel

1. etasje: 202 kvm 1. etasje, boligdel

1. etasje: 129 kvm Kontorbygg

2. etasje: 202 kvm 2. etasje, boligdel

3. etasje: 97 kvm Loft, boligdel

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.260 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og beplanting.

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

Grunnforhold

Som vedlegg til denne salgsoppgave er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen. Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Friluftsområde

- Radon

- Flom

- Kvikkleire

16 Lykkesvingen 6 A & B

- Støy

Se mer informasjon i rapporten.

Beliggenhet

Næringsbygg beliggende i Viosen, Snåsa. Eiendommen ligger ned mot Snåsavatnet i Viosen. Gangavstand til skole og barnehage. Ca. 1km fra Snåsa sentrum. Gode lys og solforhold.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Andre Solberg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Tradisjonell byggemetode med støpt grunnmur og støpt kjellergulv. Isolert bindingsverk med stående trekledning, saltak-konstruksjon tekket med stålplater. Se vedlagte eierskifterapport for mer informasjon.

Innhold

I hovedsak er alt av arealer i 1. og 2. etasje primærareal. Dette består av 4 leiligheter i boligdel, og kontorlokaler i kontordelen.

Kjeller og loftarealer er å betegne som sekundærareal.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport datert 04.07.2023. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Det gjøres oppmerksom på at rapporten ikke lenger er gyldig etter ett år. Dvs at rapporten ikke lenger er gyldig etter 04.07.2024. Samtlige mangler opplyst i rapporten anses gjeldende. Interessenter bes gjennomgå eiendommen nøye før avgivelse av bud, gjerne med en fagkyndig person.

Forhold som har fått TG2:

Terrengforhold

Det er enkelte steder registrert for dårlig fall rundt boligen.

Yttervegger

Noe oppsprekking av kledning utsatte steder, manglende vedlikehold. Manglende

museklosser.

Vinduer og ytterdører

Lav gjenstående levetid på de eldste vinduene.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

En del ødelagt snøfangere.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverkets høyde er ikke i henhold til forskriftskrav.

Bad 6B Overflate gulv

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Bad 6B Membran, tettesjiktet og sluk

Lite tilgjengelig sluk. Bruk av membran ikke påvist.

Bad 8 Overflate vegger og himling

Manglende sokkellist under veggplater.

Bad 8 Overflate gulv

Ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk til topp membran ved dør.

Bad 8 Membran, tettesjiktet og sluk

Lite tilgjengelig sluk.

Bad 10 Overflate gulv

Ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Bad 10 Membran, tettesjiktet og sluk

Lite tilgjengelig sluk. Bruk av membran ikke påvist.

Bad 12 Overflate gulv

Noe avflassing av maling på gulv.

Bad 12 Membran, tettesjiktet og sluk

Lite tilgjengelig sluk. Alder og avflassing på belegget

Kjøkken 8 Kjøkken 8

Noe svellermerker/skader i skjøter på benkeplate.

Kjøkken 12 Kjøkken 12

Noe svellermerker/skader i skjøter på innredning.

Lagerrom Veggens og himlingens overflater
Fuktskjolder, saltutslag, mugg, soppsporer.

Lagerrom Gulvets overflate
Enkelte riss i støpte gulv. Saltutslag. Jordgulv under kontordel er fuktig, og det er påvist soppsporer i jordgulv.

Lagerrom Fuktmåling og ventilasjon
Påvist skadelig fukt med fare for fuktskade. Stedvis noe mangelfull lufting.

WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på de eldste delene av VVS-anlegget.

Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid

Forhold som har fått TG3:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Det er avdekket Ekte Hussopp i kjeller under kontordelen. Synlig sopp er fjernet av Polygon, men det må til en mer omfattende sanering før en kan være sikker på at alle soppsporer er fjernet. Dette punktet prises ikke, da det ikke er avklart hvor omfattende en slik sanering vil bli.

Bad 6B Overflate vegger og himling
Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

Bad 10 Overflate vegger og himling
Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

Bad 12 Overflate vegger og himling
Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Gjennomføringer i skap på leilighet 6B er ikke tett forskriftsmessig. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Leilighetene har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer. Bygningen ble oppført uten krav til mekanisk ventilasjon. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert

med vinduslufting, vil i prinsippet være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil normalt være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eier har eid bygget siden 2011, og har derfor noe begrenset med opplysninger rundt hva som er gjort av vesentlige endringer siden byggeår.

Nåværende eier har redegjort for følgende endringer etter 2008:

Rundt 2008/09 ble det utført en del utbedringer på utvendig fasade; kledning, ytterdører, takteking, renner og nedløp, terrasser/altaner.

I perioden fra 1985 til 2012 er bad og kjøkken i leilighetene oppgradert sammen med vann og avløpsinstallasjoner. Vinduer er byttet opp gjennom tidene, der de eldste vinduene er fra byggeår (loft) og de nyeste er fra 2021. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i 2019, der noen leiligheter har nye sikringsskap.

Parkering

På egen tomt.

Diverse

Eiendommens opplyste arealer er ikke kontrollert av eier eller megler. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller et garantibrudd. Ved ønske om kontrollmåling av bygget kan interessenter på forespørsel få tilgang til byggene for oppmåling for egen regning.

Øvrig fastinventar som følger med overtas i den stand de er ved overtakelse, med de slitasjer som naturlig hører med i forhold til drift/bruk. Vi gjør oppmerksom på at bygningsmassene overtas i den stand de befinner seg ved visning uten videre utvask eller rydding.

I kjelleren under kontordelen, ble det påvist ekte hussopp. Det ble sendt inn prøver som ble analysert av Mycoteam. Den 26. juni var Polygon på stedet og sanerte angrepet trevirke. Under saneringen ble det også avdekket soppsporer i jordgulv og tilstøtende rom. Polygon kan ikke friskmelde boligen før det utføres tiltak i større grad. Kjøpers risiko og ansvar.

Bygningen kan ha bygningsmessige feil og mangler som følge av slitasje og bruk som er naturlig i forhold til driftsform som har vært.

Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesse, miljø/forurensingsforhold eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport. Kjøpers risiko og ansvar.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal

være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Forurensning og Miljø

Det er ikke registrert grunnforurensning på matrikkelen. Det er ikke kjent at det er drevet miljøforurensende aktiviteter på eiendommen, det er ikke kjent om det ligger utvendig nedgravde oljetanker på eiendommen. Kjøpers risiko og ansvar.

Energi

Oppvarming

Strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 37 572

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. I tillegg kommer eiendomsskatt, vannavgift samt eventuell feie- og tilsynsavgift. Det gjøres

oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 33 084

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt privat bolig 23814,-. Eiendomsskatt næringsbygg 9270,- for gnr 14/35 per år ifølge kommunen.

Formuesverdi primær

Kr 8 114 763

Formuesverdi primær år

2021

Info formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har oppgitt formuesverdi som primærbolig kr. 2.254.101,- og formuesverdi som sekundærbolig kr. 8.114.763,-.

Info vannavgift

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt informasjon fra Snåsa Vassverk vedrørende gjeldende gebyrer for vannavgift for eiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Leieforhold

Eiendommen har løpende leieforhold. Samtlige leiligheter er utleid til privatpersoner og kontordelen er utleid til Snåsningen. Leilighetene har 3 måneders gjensidig oppsigelsestid. Pr i dag foreligger ingen fornyet/forlenget leiekontrakt med Snåsningen. Dette anbefales utført av kjøper etter overtagelse. Kjøpers risiko og ansvar. Samtlige leieforhold forutsettes overtatt av kjøper.

Selger opplyser at årlige leieinntekter pr i dag er pålydende kr. 435.156,-.

Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 35 i Snåase-Snåsa kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5041/14/35:

24.10.1957 - Dokumentnr: 3030 - Erklæring/avtale

Vilkår ved at Norske Shell anbringer tankanlegg

14.07.1958 - Dokumentnr: 1923 - Bestemmelse om vannledn.

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER: Snåsa vasslag

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1983 - Dokumentnr: 10040 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

12.11.1956 - Dokumentnr: 2472 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5041 Gnr:14 Bnr:1

21.08.1968 - Dokumentnr: 3178 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5041 Gnr:14 Bnr:52

02.01.2007 - Dokumentnr: 23 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5041 Gnr:14 Bnr:80

01.01.2018 - Dokumentnr: 78330 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1736 Gnr:14 Bnr:35

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke

vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge kommunen foreligger ferdigattest for eiendommen. Megler er ikke forevist selve dokumentet og vet ikke dets dato og hva ferdigattesten omfatter. Kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei og avløp. Privat vann fra Snåsa Vasslag. Private stikkeldninger/stikkveger frem til offentlig/privat tilknytning som må driftes av eier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan Snåsa sentrum, RV.763 Snåsa Sentrum-Seemsøra og Viosen - eldre reguleringsplan.

Hos kommunen har eiendommen reguleringsformål - Bolig-Spesialområde. I matrikkelen fremgår type mediabygning og helse- og sosialtjenester. Hvorvidt dette kan ha betydning for eiendommens videre bruk vites ikke. Kjøpers risiko og ansvar.

Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser bes gjennomgått nøye av interessenter.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan

gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Due Diligence

Det legges ikke opp til økonomisk eller teknisk due diligence i denne handelen. Kjøper må foreta alle nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud og vil ikke kunne utføres etter budaksept.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vi gjør oppmerksom på at bygningsmassene overtas i den stand de befinner seg ved visning uten videre utvask eller rydding.

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

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

113 740,- (Omkostninger totalt)

4 613 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr113 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris i provisjon pål. kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3.000,- oppgjørshonorar kr 4.750,-, kommunal infopakke kr. 6.500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.250,- og markeds pakke kr 13.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.757,-. Utleggene omfatter fotograf, takstmann, tinglyste servitutter og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 20.000,- i tillegg til alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

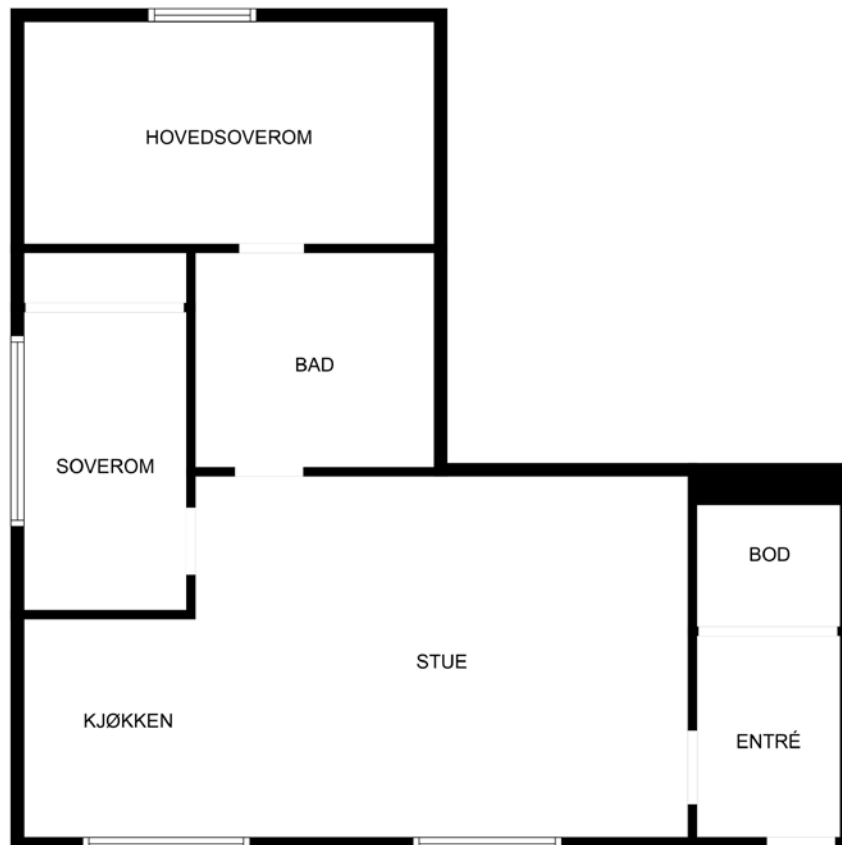
Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

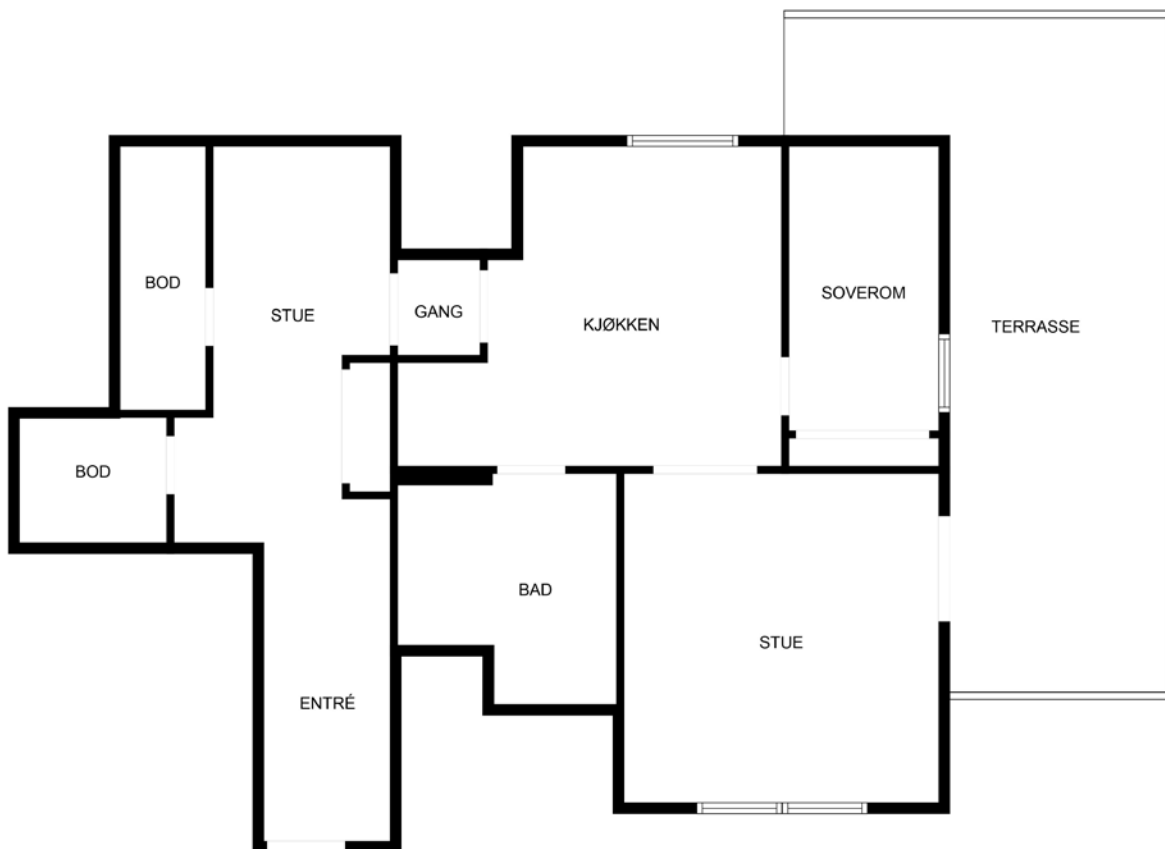
Salgsoppgavedato

27.06.2024



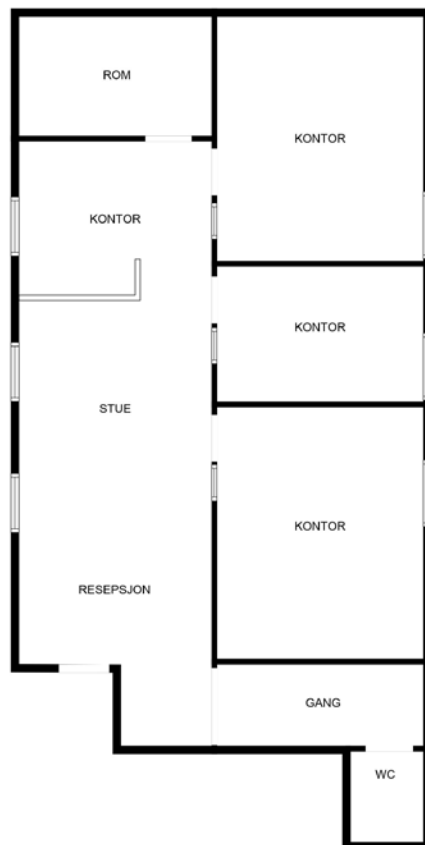
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



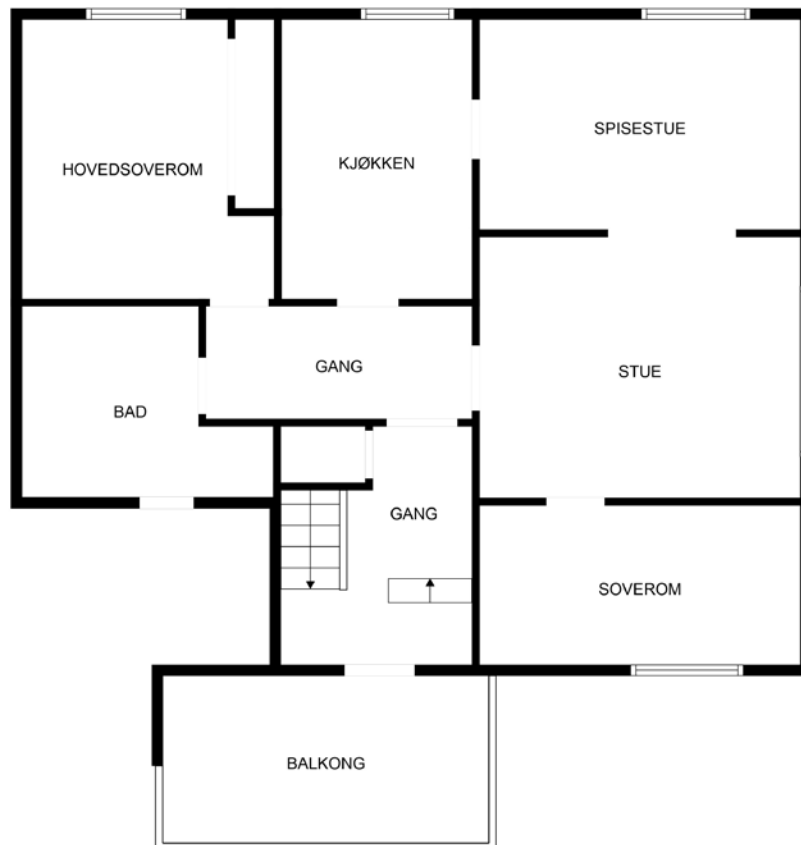
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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

Vedlegg

Lykkesvingen 6A

Lokal transport

 Viosen Linje 612, 690	4 min 	0.3 km
 Semsøra Linje 612, 690	9 min 	0.7 km
 Snåsa stasjon Linje F7	16 min 	1.4 km

Transport for lengre reiser

 Namsos lufthavn	1 t 7 min 
 Trondheim Værnes	2 t 12 min 

Ladepunkt for el-bil

 Prix Snåsa	16 min 
--	--

Største bedrifter i området

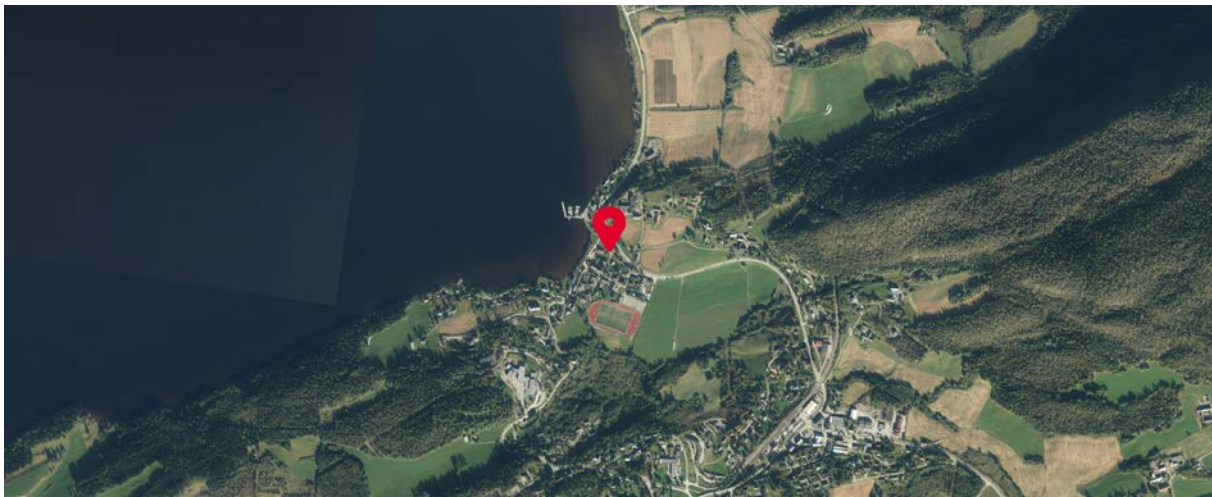
	Ansatte
Snåsa Skole	79
Snåsa Barnehage	27
Årjel-Saemiej Skuvle	22
Coop Midt Norge Sa	20
Snåsa Sokn	11
Pulsgården AS	10
Kafe Midtpunktet AS	8
Naviaq AS	8
Snåsa Kirkegårdsdrift	6
Snåsayhytta AS	5
Imal Norge AS	5
Karo Transport AS	5
Helse Nord-Trøndelag HF Ambulanse Sn...	5
Coop Midt Norge Sa	4
Statsforvalteren i Trøndelag Reindriftsavdeli...	4

Treningscenter

 Pulsgården	16 min 
 Snåsa Treningscenter	11 min 

Dagligvare

Coop Prix Snåsa	16 min 
Post i butikk, PostNord	1.4 km
Coop Marked Brede	11 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

313 - Mediabygning
Lykkesvingen 6-8-10-12
7760 Snåsa



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

André Solberg

Dato: 04/07/2023

Grønlundveien 8

Sørli 7884

916 67 112

solberg@mnbyggservice.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 35
Hjemmelshaver:	Askeladden NT AS
Tomt:	1 260 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boliger
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.06.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.
Oppdragsgiver:	Anders Borgsø
Tilstede under befaringen:	Hans E. Sandvik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

En forholdsvis flat eiendommen som grenser mot Snåsavatnet i Viosen.
Gangavstand til skole og barnehage. Ca. 1km fra Snåsa sentrm. Gode lys og solforhold.
Eiet tomt opparbeidet med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell byggemetode med støpt grunnmur og støpt kjellergulv. Isolert bindingsverk med stående trekledning, saltak-konstruksjon teknet med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheter

På gulv er det i hovedsak laminatgulv, enkelte rom med vinylbelegg.

Vegger bestående av malt og ubehandlet trepaneler. Enkelte vegger har malte trefiberplater.

Himlinger i hovedsak hvitmalte trefiberplater.

Kontorlokaler

Vinylbelegg på gulv,

FORMÅL MED ANALYSEN:

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut eiendommen for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Nåværende eier har eid bygget siden 2011, og har derfor noe begrenset med opplysninger rundt hva som er gjort av vesentlige endringer siden byggeår.

Nåværende eier har redegjort for følgende endringer etter 2008:

Rundt 2008/09 ble det utført en del utbedringer på utvendig fasade; kledning, ytterdører, takteking, renner og nedløp, terrasser/altaner.

I perioden fra 1985 til 2012 er bad og kjøkken i leilighetene oppgradert sammen med vann og avløpsinstallasjoner. Vinduer er byttet opp gjennom tidene, der de eldste vinduene er fra byggeår (loft) og de nyeste er fra 2021.

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i 2019, der noen leiligheter har nye sikringsskap.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller, boligdel				199
Kjeller, kontordel				111
1. etasje boligdel				202
2. etasje boligdel				202
Loft, boligdel				97
Kontorbygg				127
Sum bygning				938

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

I hovedsak er alt av arealer i 1. og 2. etasje primærareal.

Dette består av 4 leiligheter i boligdel, og kontorlokaler i kontordelen.

S-ROM:

Kjeller og loftarealer er å betegne som sekundærareal.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt opp på plassen iht. NS3940 – Areal- og volumberegninger.

Dette er et utleiebygg, og arealer oppgis da kun i BTA.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**GARASJE / UTHUS:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

André Solberg

Byggmester, Takstmann, FDV-ingeniør

04/07/2023



André Solberg

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur.

Merknader: På kontorbygget er det registrert store horisontale sprekker og større utfellingene flere steder. Nærmere undersøkelser anbefales, og tiltak må påregnes (TG2)

Konstatert Ekte Hussopp i deler av kjellerareal (TG3)

Som vedlegg til denne rapporten er det utarbeidet en sikkerhetsrapport som kartlegger evt. avvik/risiko tilknyttet eiendommen. Følgende avvik/risiko er avdekket:

- Friluftsområde
- Radon
- Flom
- Kvikkleire
- Støy

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er enkelte steder registrert for dårlig fall rundt boligen.

Merknader: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående trekledning.

Kledning skal, i følge eier, være fra rundt 2008.

Merknader: I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder, manglende vedlikehold.

Det registreres bruk av museklosser bak påbord, men mangler enkelte steder.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

På denne eiendommen er det mange forskjellige årganger av vinduer og vindustyper.

På loft er det 2-lags koblede vinduer som sannsynlig er fra byggeår.

De fleste vinduer er av typen toppsving, 2 til 3-lags glass.

Produksjonsår fra 1979 til 2021.

Ytterdører er i følge eier fra rundt 2009

Hvitmalte tredører med glassfelt

Merknader: Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Vinduene fremstår i normalt god stand ut fra alder.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

TG2 settes generelt på grunn av lav gjenstående levetid på de eldste vinduene.

Normal levetid på vinduer i tre: 20-60 år

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak-konstruksjon med A-takstoler på boligdelen.

Saltak-konstruksjon med ukjent sperrekonstruksjon, åpen himling på kontordelen.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1952

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med ståltak og fremstår i god stand, fra bakkeplan.

Merknader: En del ødelagt snøfangere. Behov for en del utbedringer. Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra leilighet 6B.

Merknader: Ingen nevneverdige avvik påvist.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Altan over takkonstruksjon for kontordel på to av leilighetene mot sør (6B og 12) ca. 9 m².

Lukket konstruksjon som ikke er dokumentert.

Altan mot vest for leilighet 10, med utgang fra stue.

Oppført i trykkimpregnerte materialer, ca. 28 m²

Merknader: Rekkverkets høyde er ikke i henhold til forskriftskrav.

Trelemmer på gulv ikke fjernet, så tettesjikt ikke kontrollert.

7. Våtrom

7.1 Bad 6B

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling på badet er utført med hvitlasert trepanel.

Merknader: Det er ikke dokumentert at vegger på badet er bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring. Selv om det er plassert dusjkabinett på badet som hindrer vannsprut, er det likevel krav til membran på vegger i våtsoner. (TG3)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater på gulv fremstår i god stand.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, tilnærmet flatt gulv.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Lite tilgjengelig sluk (TG2)

Bruk av membran ikke påvist (TG2)

Hulltaking fra tilstøtende rom utført, Fuktmåling: 9,0 W%

(Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent).

Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

7.2 Bad 8

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Dette badet er i følge eier renoveret i 2012.

Vegger utført med våtromsplater.

Himling utført med hvitmalte himlingsplater.

Merknader: Det er ikke benyttet sokkellist under veggplater for å sikre god fuktsikring av våtsone.

Veggplater er dermed ikke montert etter leverandørens monteringsanvisning.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med vinylbelegg, med oppbrett bak veggplater.

Merknader: Det registreres tilfredsstillende fall på gulvet, men høyden fra topp sluk til topp membran ved dørterskel mot stue er 5mm for lav. Mangler oppbrett ved terskel til soverom.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©dbare.com

10/20

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på dette rommet er vinylbelegget. Belegget er lagt forskriftsmessig med tilstrekkelig oppbrett bak veggplater.

Merknader: Lite tilgjengelig sluk.

Fuktmålinger utført i tilgjengelige konstruksjoner i kjeller uten at det er påvist forhøyede fuktmålinger rundt gjennomføringer for vann og avløp.

7.3 Bad 10

TG 3 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling på badet er utført med hvitlasert trepanel.

Merknader: Det er ikke dokumentert at vegger på badet er bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring. Selv om det er plassert dusjkabinett på badet som hindrer vannsprut, er det likevel krav til membran på vegger i våtsoner. (TG3)

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Merknader: Overflater på gulv fremstår i god stand.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Lite tilgjengelig sluk (TG2)

Bruk av membran ikke påvist (TG2)

Fuktmålinger utført i tilgjengelige konstruksjoner i kjeller uten at det er påvist forhøyede fuktmålinger rundt gjennomføringer for vann og avløp.

Normal levetid på tettesjikt (membran): 20-40 år

7.4 Bad 12

TG 3 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling på badet er utført med hvitlasert/malt trepanel.

Merknader: Det er ikke dokumentert at vegger på badet er bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring. Selv om det er plassert dusjkabinett på badet som hindrer vannsprut, er det likevel krav til membran på vegger i våtsoner. (TG3)

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt betonggulv

Merknader: Det registreres godt fall på gulvet med god høyde på terskel.
Noe avflassing av maling på gulv.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1952

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er en type maling (epoxy?) på avrettet betong.

Muligens fra byggeår.

Merknader: Sluk ligger lite tilgjengelig til under kabinett.
Det registreres avflassing av maling på gulv.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater, ingen merknader. Det bemerkes at det ikke var mulig å borre hull i tilstøtende vegg, da motstående vegger er naboleilighet eller innredning.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 6B

TG 1 8.1 Kjøkken 6B

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.
 Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 Frittstående komfyr, integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det er ikke montert elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt over kokeplate. Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

8.2 Kjøkken 8

TG 2 8.2 Kjøkken 8

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate med kitch'n board på vegg over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 Frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Merknader: Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.
 Noe svellemerker/skader i skjøter på benkeplate.
 Det er komfyrvakt over kokeplate.
 Det er montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.
 Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

8.3 Kjøkken 10

TG 1 8.3 Kjøkken 10

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 Kokeplate. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
 Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres ikke elektronisk waterstopp funksjon eller komfyrvakt over kokeplate. Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

8.4 Kjøkken 12

TG 2 8.4 Kjøkken 12

- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate med keramiske fliser på vegg over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Merknader: Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.
Noe svellemerker/skader i skjøter på innredning.
Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.
Det er ikke montert Aquuguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.
Normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

9. Rom under terreng

9.1 Lagerrom

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

- Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
- Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
- Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
- Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
- Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Yttervegger består av støpt betong, malt og ubehandlet.
Delingsvegger i treverk, kledd med trefiberplater.
Himlinger utført med ubehandlet trepanel

Merknader: I den vestre delene av kjeller er det en god del uttørket mugg og fuktskjolder på vegger og i himlinger. Mye som tyder på at det har vært fuktproblemer i kjeller. Noe saltutslag på yttervegger.
Deler av kjellerarealer fremstår godt luftet, men kjellerarealer under kontordelen anbefales bedre luftet da det er en del fukt i grunnen der.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv på mark. Ubehandlet.
Under kontordelen er det jordgulv.

Merknader: Enkelte riss i støpte gulv. Saltutslag.
Jordgulv under kontordel er fuktig, og det er påvist sopp sporer i jordgulv.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist fukt ved måling direkte i trevirke som er i direkte kontakt med betonggulv.

Merknader: Fuktinnhold i treverk delingsvegg er målt til: 17,4 W%

Fuktinnhold i treverk dørkarm er målt til: 35,1 W%

Fuktinnhold i treverk gulvlist er målt til: 25,8 W%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Stedvis noe mangelfull lufting.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1952 - 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Deler av anlegget er fra byggeår, men en god del av anlegget er fornyet i forbindelse med oppgraderinger av leilighetene.

Merknader: I leilighet 6B er det et fordelingsskap på bad. Her er det en god del fukt, som kan komme av kondens på koblinger. Anbefales kontrollert av rørlegger.

Stoppekran er funksjonstestet. Synlige vann- og avløpsrør fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

På generelt grunnlag anses den gjenstående levetiden de eldste delene av vann- og avløpsinstallasjonen som lav. Det gis derfor TG2 på grunn av lav gjenstående levetid.

Teknisk levetid PEX-rør 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kobberør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Teknisk levetid avløpsrør i støpejern: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 40-50 år

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder leilighet 6B

OZO RS 200 - 2005

Bereder leilighet 8

OZO Super S 200 - 2012

Bereder leilighet 10

cTc Ferro Fil R-200 T - 2006

Bereder leilighet 12

OZO 16 S - 1972

Merknader: Alle berederne står plassert slik at eventuelle lekkasjer ikke vil føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid på to av berederne, og den ene som må bør skiftes ut i nærmeste framtid.

Teknisk levetid varmtvannsbereder: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leilighetene har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer.

Merknader: Bygningen ble oppført uten krav til mekanisk ventilasjon.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil i prinsippet være tilstrekkelig, men mekanisk avtrekk vil normalt være å foretrekke for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra våtrom og toalett.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap leilighet 6B

Med automatsikringer, 10 kurser iht. oversikt. Overbelastningsvern på 50 Amp.
Skap fremstår med utette gjennomføringer.

Sikringsskap leilighet 8

Med automatsikringer, 8 kurser iht. oversikt. Overbelastningsvern på 50 Amp.
Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

Sikringsskap leilighet 10

Med automatsikringer, 11 kurser iht. oversikt. Overbelastningsvern på 56 Amp.
Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

Sikringsskap leilighet 12

Med 2 automatsikringer og 19 smeltesikringer, 11 kurser iht. oversikt.

Det er fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid på det elektriske anlegget, men ikke på alt.

Merknader: Selv om det er utført en god del oppgraderinger på anlegget, er det fortsatt en god del elektriske kabler og komponenter som er fra Installasjonsår. Derfor vil det gis TG2 på deler av anlegget som er av eldre årgang.

Gjennomføringer i skap på leilighet 6B er ikke tettet forskriftsmessig med nippelinnføringer. Utette sikringsskap utgjør en sikkerhetsrisiko og bør utbedres snarest. (TG3)

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

TG2 settes på bakgrunn av alder på de eldste delene av det elektriske anlegget, som har en forventet teknisk levetid på 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Grunnmuren på kontordelen har store sprekker og utfelling. Flere steder er armering synlig.

Eier bør vurdere ytterligere undersøkelser av grunnmurens tilstand.

Det registreres en del fuktmerker og mugg i vester del av kjeller.

Dette ser ut til å ha oppstått på et tidligere tidspunkt, da det ikke ble målt fukt på vegger eller i himlinger på befaringstidspunktet, men det registreres en del fukt i trekonstruksjoner som er i kontakt med betong.

EKTE HUSSOP!!

I kjelleren under kontordelen, ble det påvist ekte hussopp. Det ble sendt inn prøver som ble analysert av Mycoteam. Den 26. juni var Polygon på stedet og sanerte angrepet trevirke.

Under saneringen ble det også avdekket soppspor i jordgulv og tilstøtende rom.

Polygon kan ikke friskmelde boligen før det utføres tiltak i større grad.

Det vises til vedlagt rapport fra Polygon.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Det er enkelte steder registrert for dårlig fall rundt boligen.
2.1	Yttervegger
	Noe oppsprekking av kledning utsatte steder, manglende vedlikehold. Manglende museklosser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Lav gjenstående levetid på de eldste vinduene.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	En del ødelagt snøfangere.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkets høyde er ikke i henhold til forskriftskrav.
7.1.2	Bad 6B Overflate gulv
	Ikke tilfredsstillende fall på gulv.
7.1.3	Bad 6B Membran, tettesjiktet og sluk
	Lite tilgjengelig sluk. Bruk av membran ikke påvist.
7.2.1	Bad 8 Overflate vegger og himling
	Manglende sokkellist under veggplater.
7.2.2	Bad 8 Overflate gulv
	Ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk til topp membran ved dør.
7.2.3	Bad 8 Membran, tettesjiktet og sluk
	Lite tilgjengelig sluk.
7.3.2	Bad 10 Overflate gulv
	Ikke tilfredsstillende fall på gulv.
7.3.3	Bad 10 Membran, tettesjiktet og sluk
	Lite tilgjengelig sluk. Bruk av membran ikke påvist.
7.4.2	Bad 12 Overflate gulv
	Noe avflassing av maling på gulv.
7.4.3	Bad 12 Membran, tettesjiktet og sluk
	Lite tilgjengelig sluk. Alder og avflassing på beleg
8.2	Kjøkken 8 Kjøkken 8
	Noe svellemerker/skader i skjøter på benkeplate.
8.4	Kjøkken 12 Kjøkken 12
	Noe svellemerker/skader i skjøter på innredning.
9.1.1	Lagerrom Veggens og himlingens overflater
	Fuktskjolder, saltutslag, mugg, soppspor.
9.1.2	Lagerrom Gulvets overflate
	Enkelte riss i støpte gulv. Saltutslag. Jordgulv under kontordel er fuktig, og det er påvist soppspor i jordgulv.
9.1.3	Lagerrom Fuktmåling og ventilasjon
	Påvist skadelig fukt med fare for fuktskade. Stedvis noe mangelfull lufting.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn av lav gjenstående levetid på de eldste delene av VVS-anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på grunn av lav gjenstående levetid.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er avdekket Ekte Hussopp i kjeller under kontordelen. Synlig sopp er fjernet av Polygon, men det må til en mer omfattende sanering før en kan være sikker på at alle soppsporer er fjernet. Dette punktet prises ikke, da det ikke er avklart hvor omfattende en slik sanering vil bli.
7.1.1	Bad 6B Overflate vegger og himling
	Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.3.1	Bad 10 Overflate vegger og himling
	Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.4.1	Bad 12 Overflate vegger og himling
	Vegger på badet er ikke bygget opp med tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	Gjennomføringer i skap på leilighet 6B er ikke tettet forskriftsmessig
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

VEDR.: Sopp sanering
PROSJEKT: Lykkesvingen 6, Snåsa

Rapport vedrørende Sopp sanering..

Det er utført sanering etter bestilling av fjerning av ekte hussopp i ett rom i kjeller, Her ble det revet ned trevirke og sanert i sopp befengt område etter anbefalinger og samtaler med mycoteam.

Bak trevirke som er revet er det gamle tresnitt eller halm betong plater, disse var ikke ønsket revet eller skadet av huseier. Disse er vasket i boracol 20, det er også hele romme vasket ned i ved endt rivning, men det vil ikke si at det ikke kan finnes sporer av sopp i disse platene fordi. Da det helst skulle vært fjernet

Men tilstøtende rom har også sopp sporer i jord gulv, samt tilstøtende rom bak rivnings sted har også sopp sporer og sopp utslag . slik at jeg Kåre Martin Brandtzæg kan ikke skrive under på at det er sopp fritt i denne boligen, om dette skal være mulig vil tiltak av en større grad måtte igangsettes.

Det vil også være anbefalt med en bedre lufting i kjeller for å oppnå ett tørrere klima..





Tilstøtende rom

Vennlig hilsen
Polygon Miljø, Avd. Verdal
Kåre Martin Brandtzæg

Vinjes Transport AS
Avd. Polygon
Østre Rosten 98 B, 7075 Tiller

Telefon
72 900 950
polygon@vinjes.no

Telefaks
72 900 959
Foretaksreg.

Bankgiro
6401.05.13969
929 472 0 MVA

Postgiro
0807 5875208



Analyserapport

Lykkesvingen 6
7760 SNÅSA

PRØVESTEDSADRESSE

202306227
PROSJEKTNUMMER

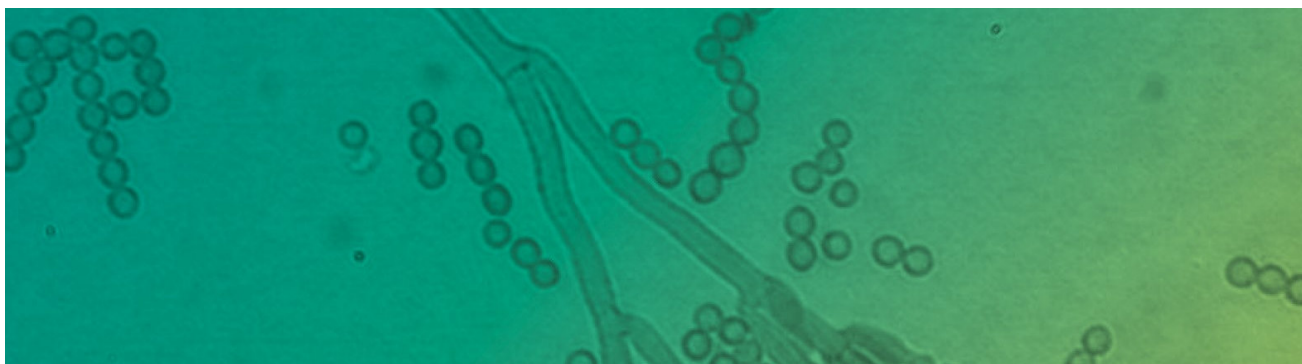
Råtesopp
EMNE

Maria Nunez
RAPPORTANSVARLIG

19.06.2023
RAPPORTDATO

DERES REF.

André Solberg
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER Midt-Norge Byggservice AS

ANSVARLIG PRØVETAKER André Solberg

RAPPORT UTARBEIDET AV Maria Nunez
seniorrådgiver

TELEFON +47 46423235

EPOST mnu@mycoteam.no

VEDLEGG Faktablad om ekte hussopp

KOPI -

RAPPORT GODKJENT AV Cathrine M. Whist
avdelingsleder laboratorium

1. Innledning

Vi har mottatt en råteprøve for analyse. Prøven er mikroskopert for å bestemme hvilken sopp det er som har forårsaket skaden.

1.1 Informasjon fra oppdragsgiver

- Næringsbygg og leilighet i tre fra 1952.
- Prøven er tatt fra murvegg i kjelleren.

2. Resultater

Analyseresultatet er gjengitt i tabell 1 under.

Tabell 1. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi), 13.06.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (271193:383883)	Kjeller, vegg (type ukjent)	Tre- og soppmateriale	Ekte hussopp (<i>Serpula lacrymans</i>)

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*) regnes som den mest alvorlige råtesoppen som forekommer i hus, fordi den har en stor utbredelsesevne selv til tørre områder og den gir en kraftig vednedbrytning (brunråte). Med vedvarende gunstige vekstbetingelser (tilgang på bl.a. fuktighet og kalk), kan soppen i løpet av få år bryte ned angrepet treverk og spre seg hurtig slik at utbedringstiltakene som regel blir omfattende og kostbare. Utskiftning av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. I tillegg må tilstøtende murverk kjemikaliebehandles med soppdrepende middel beregnet for hussoppsanering. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppen.

3. Tiltak

All fukttilgang må stanses, og råtesoppskadete materialer skiftes med en sikkerhetssone på ca. 0,5 meter (i lengderetningen) inn i friske materialer. Eventuelt angrepet murverk må gis en kjemikaliebehandling beregnet for sanering av hussoppskader. Se for øvrig vedlagte faktablad.

Ved angrep forårsaket av ekte hussopp er det meget viktig at skaden avdekkes i sin helhet og utbedres på en tilfredsstillende måte, hvis ikke vil angrepet lett kunne videreutvikle seg ved tilfeldige fremtidige oppfuktninger.

Hvis det er spørsmål vedrørende rapporten, vennligst ta kontakt med oss. Ta også kontakt dersom det er ønskelig at Mycoteam foretar en befaring på stedet for å avklare skadeomfang og komme med mer detaljerte råd om utbedring. Hvis det er ønske om en befaring, kan dere ta kontakt med vår avdeling i Trondheim (919 01 446) for nærmere avtale.



Sporepulver fra fruktlegemer av ekte hussopp farger omgivelsene rustbrune.



Del av knebukk på bygårdloft med kraftig angrep av ekte hussopp. Soppen sees på bildet i form av hvitt overflatemycel og som lyse mycelstrenger.

Ekte hussopp (*Serpula lacrymans*)

Ekte hussopp danner et hvitt, kraftig soppmycel som kan dekke store flater, gjerne kombinert med pannekakeliknende, brune fruktlegemer som produserer rødbrune sporer. Typisk er også et kraftig strengmycel. Eldre strenger blir karakteristisk sprø. Soppmycel og strenger kan ofte vokse på og over uorganiske materialer. Angrepne trematerialer får ofte store sprekkeklosser.

Ekte hussopp er den mest fryktede skadesoppen i hus. Dette fordi soppen meget raskt gir en kraftig brunrâte, den har stor utbredelsesevne, og saneringstiltak er ofte omfattende og kostbare. Ekte hussopp er vanligst i eldre bygninger, men forekommer også i nyere bygg.

Ekte hussopp angriper trematerialer med en fuktighet mellom 20-50%. Den kraftigste veksten finner sted ved en trefuktighet mellom 20-30% og samtidig en temperatur på 18-20°C. Ved temperaturer over 28°C stopper veksten, og soppen dør ved lengre tids oppvarming over 40°C.

Tre som er angrepet får først en gråbrun farge. Etterhvert blir veden mer rødbrun og går over i en karakteristisk brunrâte. Veden får dype skrumpe- revner, og det dannes store sprekkeklosser. Ved nedbrytningen frigis vann, noe som ofte kan sees på soppens overflate i form av væskedråper.



Råteskade i gulvbjelke forårsaket av ekte hussopp. Det rødbrune fruktlegemet sitter under bjelken. Typisk er at det dannes store sprekkeklosser i det angrepne trematerialet.

Bemerkninger

Ekte hussopp finnes kun på trematerialer som er i forbindelse med basisk materiale. Det kan være gammel kalkholdig mørtel i en teglvegg, stubbe-loftsleire eller kalkpuss på trematerialer. Ekte hussopp er vanligst å finne i gulvkonstruksjoner i bygninger.

Ekte hussopp kan forveksles med flere nærstående hussopparter. Falsk hussopp (*Serpula pinastri*) er tynnere enn ekte hussopp og fruktlegemet har en mer "tannet" overflate enn ekte hussopp. Tømmernettsopp (*Serpula himantioides*) er derimot tynn og skorpeformet. Disse og andre arter kan være like aggressive som ekte hussopp, men trenger høyere fuktighet enn ekte hussopp for å utvikle seg. Disse soppene får sjelden gunstige vilkår, og de vil derfor oftest være mindre alvorlige skadegjørere.

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam as som en veiledning overfor våre kunder. Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå, og vil måtte revideres etterhvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

© Mycoteam as

Versjon ND 0405

Vann og næringsstoffer kan fraktes over lengre avstander ved hjelp av soppens strengmycel. Disse strengene kan bli opp til én cm tykke og er i stand til å vokse gjennom murfuger, bak murpuss og over metall og andre uorganiske materialer. Ekte hussopp sprer seg derfor lett til friskt trevirke og andre steder i bygningen. Soppen kan også vokse gjennom gavlvegger og inn i naboeiendommer. Til disse nye stedene fraktes vann og nærings-stoffer gjennom strengmycelet. Vannet kan fraktes over avstander på opptil 10 meter.

Strengene er karakteristisk sprø i tørr tilstand. Soppen kan overleve uttørring i en dvaletilstand i flere år.

Unge angrep av ekte hussopp i god vekst har et kraftig, hvitt overflatemycel. Dette får ofte gule og rødlige flekker og blir etterhvert mer grålig. Fruktlegemet blir opp til 1 cm tykt og har brune folder og rynker på overflaten. Her produseres soppens sporer. Sporene kan man ofte se som et fint brunt støv i hus hvor det finnes fruktlegemer av hussopp.

Behandling

Det er meget viktig å stoppe et angrep av ekte hussopp tidligst mulig slik at soppen ikke får tid til å spre seg. Bekjempelse av et hussopp angrep innebærer at:

- All fukttilgang må stanses.
- Alt angrepet materiale må fjernes. Da det ofte er sopptråder i tilstøtende materialer, fjernes også dette med en sikkerhetssone på en meter der materialet ligger inn mot murverk, f.eks. bjelkehoder, spikerslag, o.l. Ellers er en sikkerhetssone på 50 cm påkrevd.
- Nye materialer skal være trykkimpregnert. Dette er spesielt viktig der materialene legges på tidligere angrepne teglvegger o.l. Kappflater som legges inn i slike områder skal behandles med et soppdrepende middel.
- Soppen vokser ofte på og gjennom murverk. Av den grunn må fuger i teglvegger krasses, samt at teglveggene eventuelt må hullbores, for så å impregneres med soppdrepende middel. Murverk behandles med en sikkerhetssone på en meter fra sist synlig registrert angrep. Alle synlige rester av ekte hussopp fjernes.



Risikorapport

Adresse:

5041-14/35

LYKKESVINGEN 6B, 7760 SNÅSA

Rapport generert:

31. mai 2023



Verdiestimat

-	-	-
Lavt estimat	Median	Høyt estimat

Leieestimat

-	-	-
Lavt estimat	Median	Høyt estimat

Risikorapport

Støykartlegging veg etter T-1442	Se kartlag på slide 5	Ja
Flom aktsomhetsområder	Se kartlag på slide 6	Ja
Friluftslivsområde - Kartlagt	Se kartlag på slide 7	Ja
Kvikkleire	Se kartlag på slide 8	Ja
Radon aktsomhet	Se kartlag på slide 9	Ja
Støysoner Forsvarets lufthavner		Nei
Naturvernområde		Nei
5000 års skredfaresoner		Nei
Utvalgte naturtyper		Nei
Verdifulle kulturlandskap		Nei

Risikoreport

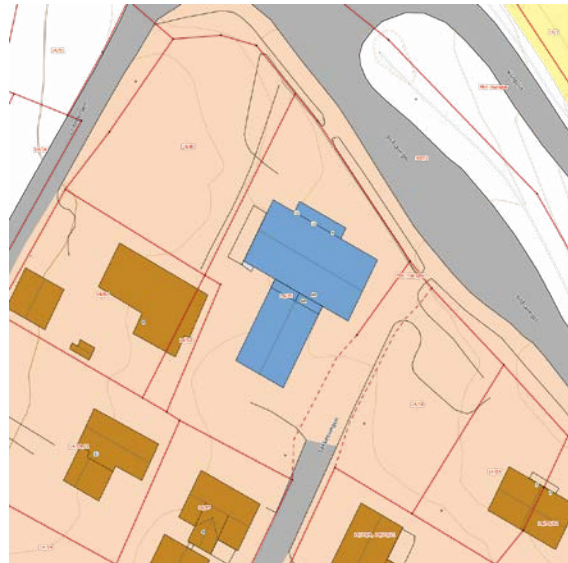
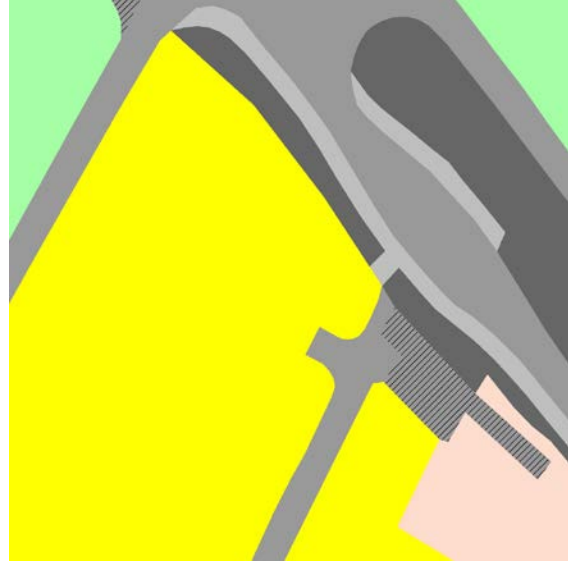
Overordnet risikovurdering Ganske lav

<p>102</p> <p>Vurderte kartlag</p>	<p>7</p> <p>Identifiserte kartlag</p>
---	--

Identifiserte Kartlag (7)

 <p>Støysone</p>	 <p>Flom aktsomhets-områder</p>	 <p>Friluftslivsområde kartlagt</p>	 <p>Kvikkleire</p>
 <p>Radon</p>	 <p>Arealressurskart</p>	 <p>Arealressurskart grunnforhold</p>	

Kartoversikt



Støykartlegging veg etter T-1442



■ Støynivå mellom 55-65 dB
 ■ Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

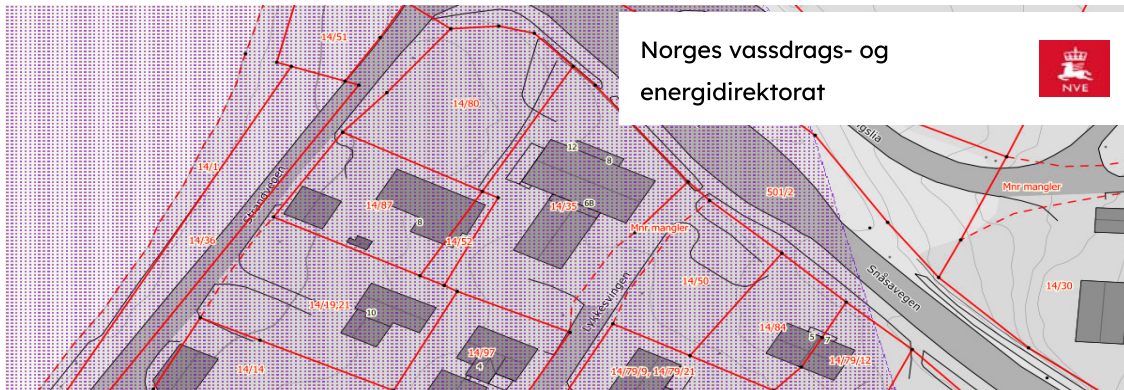
Kjekt å vite

- Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte.
- Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.
- Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.

Sakkyndige



Flom aktsomhetsområder



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

- Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.
- Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.
- Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.

Sakkyndige

asplan
viak 

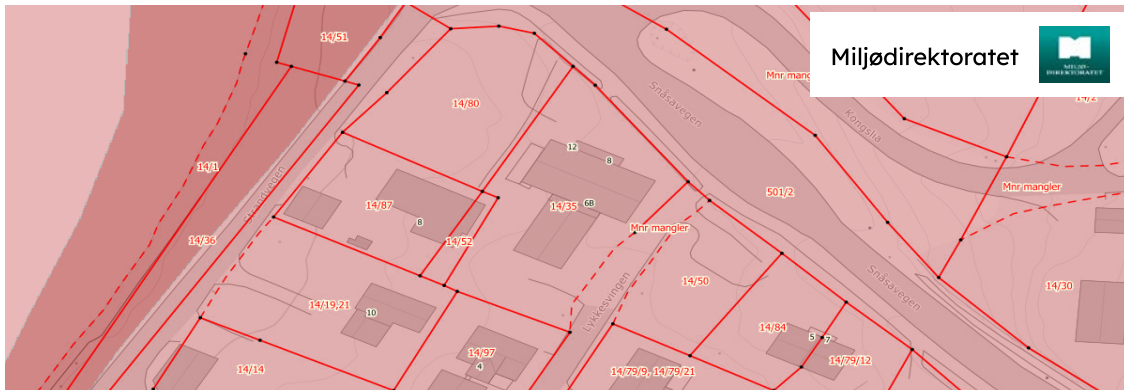
 Bolig
Engros

Norconsult 

 NORSK EROSIJON
& FLOMSIKRING

 norsk flomvern

Friluftslivsområde - Kartlagt



- Svært viktig friluftslvsområde
- Viktig friluftslvsområde
- Registrert friluftslvsområde
- Ikke verdisatt friluftslvsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdisatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdisetting av friluftslvsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

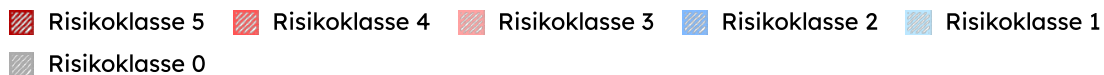
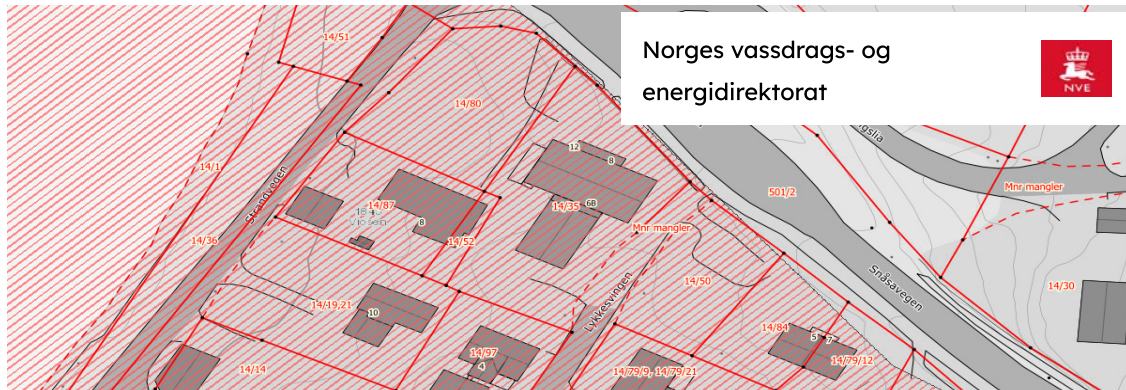
Kjekt å vite

- Siden friluftslvsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.

Sakkyndige



Kvikkleire



Om kartlaget

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Kjekt å vite

- Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
- Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
- Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Sakkyndige

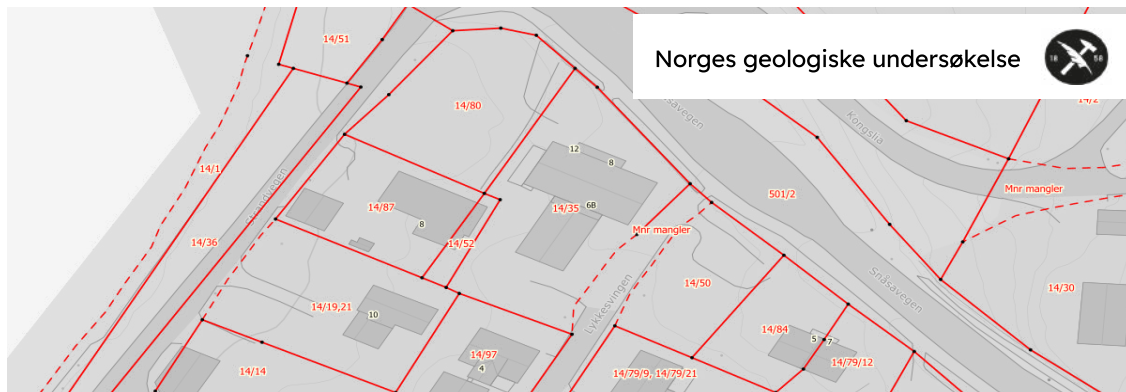
AKERSHUS
GRUNNBORING A/S

RAMBOLL

SWECO

Multiconsult **R3**

Radon aktsomhet



■ Særlig høy
 ■ Høy
 ■ Moderat til lav
 ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

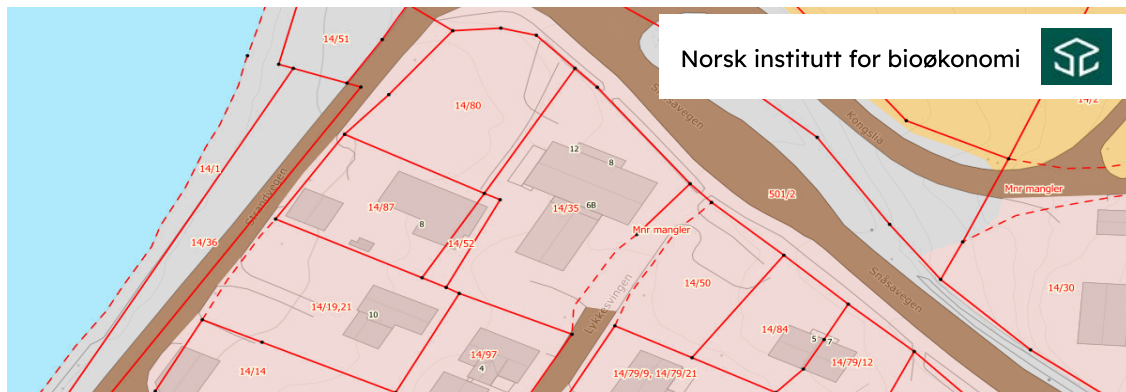
Kjekt å vite

- Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Sakkyndige



Arealressurskart



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

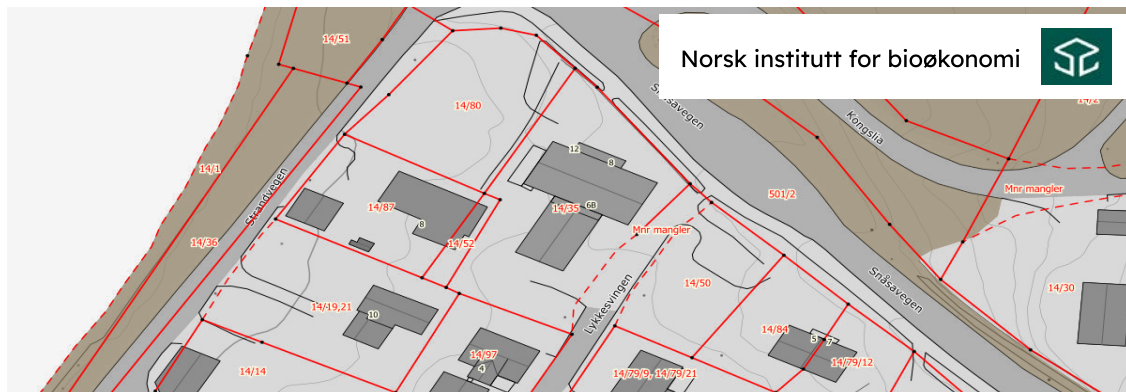
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Sakkyndige



Arealressurskart grunnforhold



- Konstruert
- Organiske jordlag
- Jorddekt
- Grunnlendt
- Fjell i dagen
- Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Sakkyndige



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 35	Kommune:	5041 Snåsa
Adresse:		Grunnkrets:	103 Snåsa nord
Veiadresse:	Lykkesvingen 6 A, gatenr 36046 7760 Snåsa	Valgkrets:	2 Vinje
Oppdatert:	29.12.2017	Kirkesogn:	9150601 Snåsa
		Tettsted:	7101 Snåsa
Veiadresse:	Lykkesvingen 6 B, gatenr 36046 7760 Snåsa		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lykkesvingen 8, gatenr 36046 7760 Snåsa		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lykkesvingen 10, gatenr 36046 7760 Snåsa		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Lykkesvingen 12, gatenr 36046 7760 Snåsa		
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Lykkesvingen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.11.1956	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 260,7 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	5041/14/35	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 21.06.2017 Matrikkelført: 04.07.2017		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er) 1736/14/79/30 5041/14/19 5041/14/21 5041/14/35	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 21.06.2017 Matrikkelført: 04.07.2017		Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Tidligere festegrunn Mottaker	5041/14/79 1736/Eierløs(e) teig(er) 5041/14/14 5041/14/19 5041/14/21 5041/14/35 5041/14/67 1736/14/79/30 5041/14/97	-549,8 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 549,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: 25.03.2008 Matrikkelført: 18.03.2009		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1736/Eierløs(e) teig(er) 5041/14/19 5041/14/21 5041/14/35 5041/14/80 5041/14/87	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 20.12.2006 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5041/14/35 5041/14/80	-847,3 847,3
Kart- og delingsforretning	Forretning: 10.08.1968 Matrikkelført: 18.12.2017		Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	5041/14/35 5041/14/19 5041/14/21 5041/14/80 5041/14/87 5041/14/52	-87,2 0,0 0,0 0,0 0,0 87,2
Annen forretningstype	Forretning: 10.08.1968 Matrikkelført: 18.12.2017		Berørt Berørt	5041/14/35 5041/14/87	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 12.11.1956 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5041/14/1 5041/14/35	-2 543,0 2 543,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Mediabygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykkesvingen 6 A	Annet enn bolig					
Lykkesvingen 6 B	Bolig					
Lykkesvingen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Industri	Bebygd areal:	370,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	712,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	122,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	834,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	186346270			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

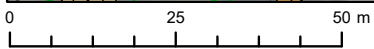
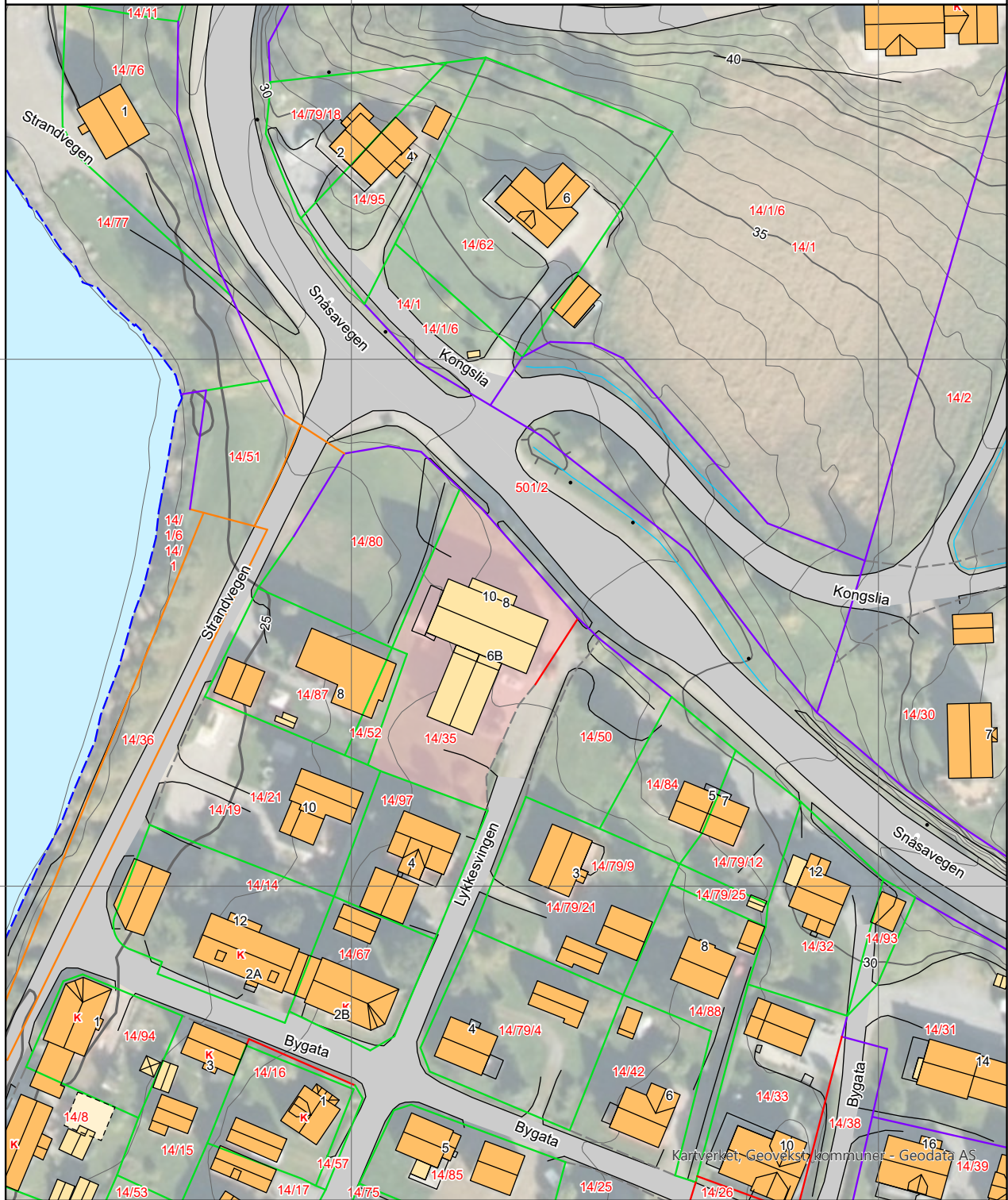
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			290,0		290,0		315,0		315,0
H01	2		186,0	122,0	308,0		204,0	136,0	340,0
H02	2		186,0		186,0		204,0		204,0
H03			50,0		50,0		55,0		55,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - · - · - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - · - · - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | · · · · · Punktfeste |



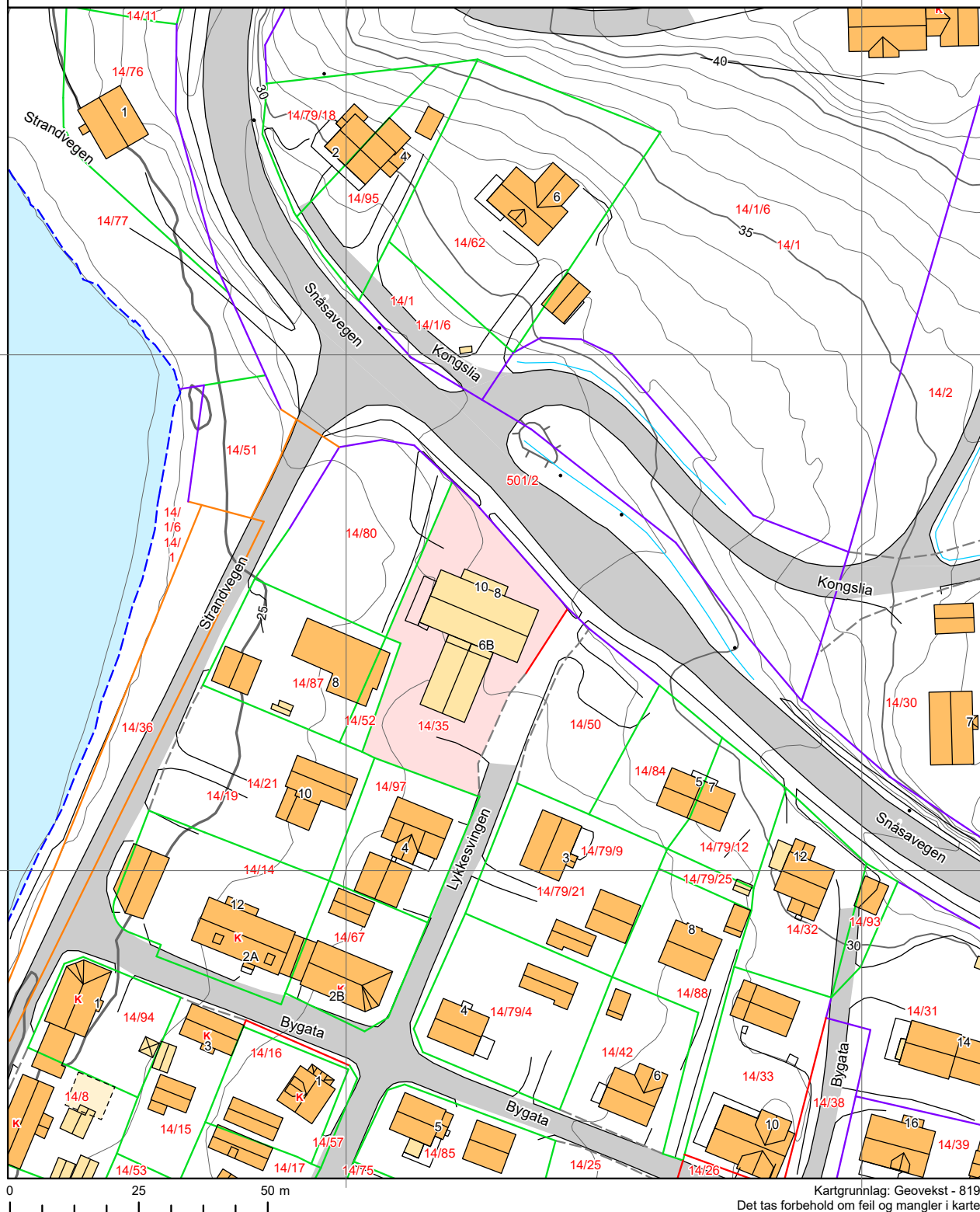
Kommune: 5041 Snåase
Eiendom: 5041/14/35/0/0

Eiendomsgrenser

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






Målestokk 1:1000
Dato: 1.6.2023







0 25 50 m






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

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	35	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lykkesvingen 8, 7760 SNÅSA						
Dato:	05.06.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.02.2016	
Merknader:		



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Lykkesvingen 8, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708230256

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp		21346,75
Eiendomsskatt		33084

Kommentar

fastgebyr kloakk 6716,- eks mva, forskudd kloakk 10361,40, eiendomsskatt privat bolig 23814,- eiendomsskatt næringsbygg 9270,- for gnr 14/35 per år

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 14

Bnr: 35

Adresse: **Lykkesvingen 6-12**

RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	12 980,00	4 boenheter
<hr/>			
	SUM eks. mva. Kr.	12 980,00	
	25% mva. Kr.	3 245,00	
<hr/>			
	SUM inkl. mva.	16 225,00	
<hr/>			
	Sum pr. år Kr.	16 225,00	
<hr/>			



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Lykkesvingen 8, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708230256

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Lykkesvingen 8, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708230256

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	bolig

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	1988003_Viosen
Reguleringsformål	Bolig - Spesialområde

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Reguleringsbestemmelser.

Snåsa kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan av 12.12.86

Viosen.



KNUT SELBERG
ARKITEKTKONTOR

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

Snåsa Kommune.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Viosen.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er.

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

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

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

Generelle reguleringsbestemmelser:

§ 1. Grunnlag.

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

§ 2. Byggeområder.

Byggeområder i henhold til bygningsloven
§ 25.1.

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

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

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

§ 3.

Landbruksområder

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

§ 4.

Trafikkområder

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

§ 5.

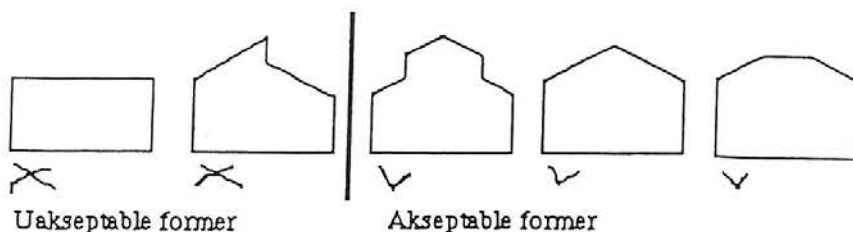
Friområder.

1. I områder med grønn farve er regulert til friområde

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

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

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



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

§ 6.

Faremråder.

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

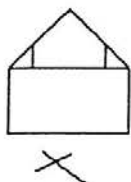
§ 7. Bebyggelsen.

1. Alle områder som er regulert til boformål.

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

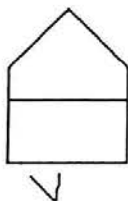
2. Område B1 og B2.

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



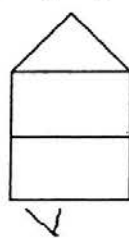
Uønsket.

1 etg + bebodd loft



Ønsket

1 1/2 etg ved
raft



Ønsket

2 etg med
ubebodd loft.



Uønsket

2 etg med bebodd
loft

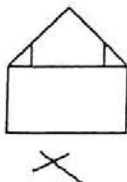
3. Område B3 ,B4 og B5.

Generelt

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

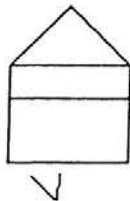
Bebyggelsen skal være trehus med stående panel. Eventuelle branngavler skal klees inn. Minste avstand mellom frittliggende bygg skal være 2 meter. Hus kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

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



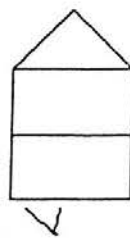
Uønsket.

1 etg + bebodd loft



Ønsket

1 1/2 etg ved
raft



Ønsket

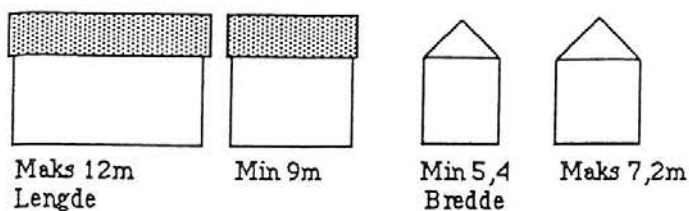
2 etg med
ubebodd loft.



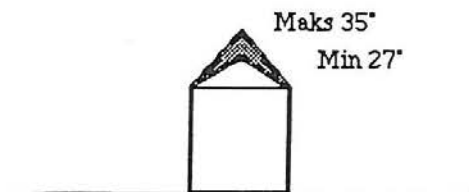
Uønsket

2 etg med bebodd
loft

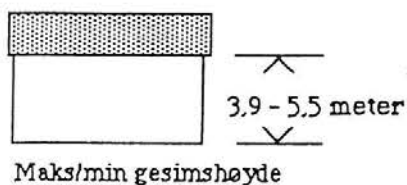
Bolighus skal ha en rektangulær planform med en min lengde på 9m og en maks lengde på 12m. Bredden på boligen skal ligge mellom 5,4m og 7,2m.



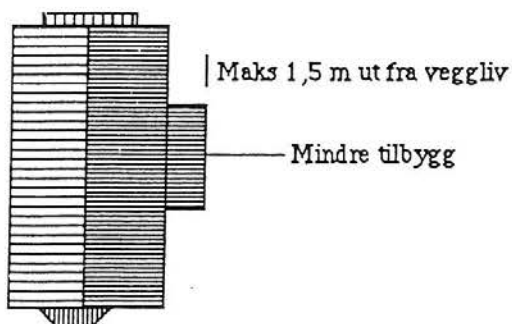
Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen skal ligge mellom 27° og 35°.



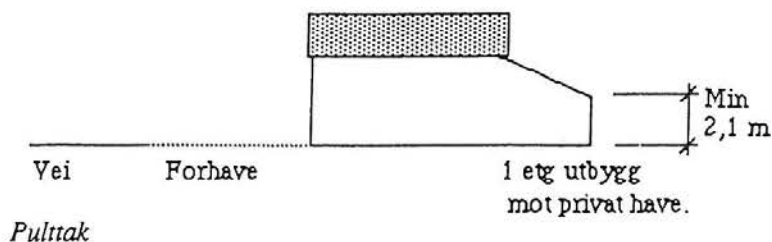
Gesimshøyden målt fra middelhøyde fra terreng skal være min 3,9m og maks 5,5m.

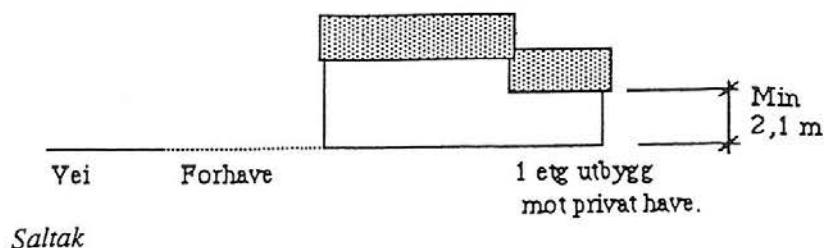


Mindre tilbygg som karnapper, inngangsparti og trappehus kan stikke ut av hovedformen med maks 1,5m dybde. Maks bredde på tilbygg er 4,2m



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

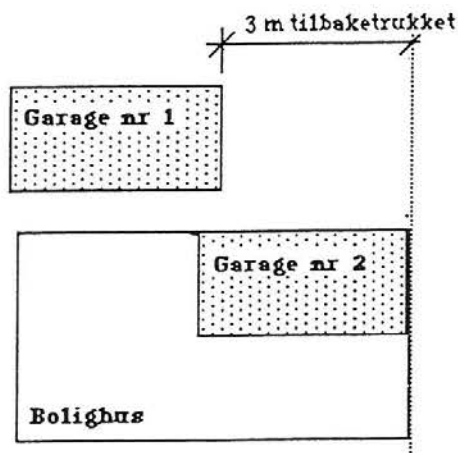




Område B3 og B4.

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

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



Ekstra garasje

Område B5

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

§ 8. Spesialområde.

8.1 Friluftsområde/trafikkområde.

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

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

8.2 Småbåthavn.

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

8.3 Frisikt sone.

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

8.4 Bevaringsverdig bebyggelse.

I området med rosa farve er regulert til bevaringsverdig bebyggelse.

8.4.1. Generelt

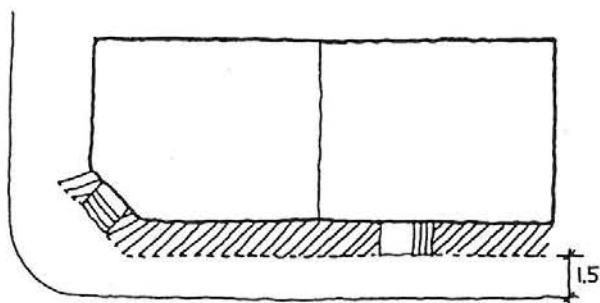
.1 Det skal utarbeides en bebyggelsesplan for spesialområdet i skala 1/500. Bebyggelsesplanen skal vise følgende forhold:

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

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

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

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



Trapper som definerer soner til halvprivat formål

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

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

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

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

8.4.2. Eksisterende bebyggelse.

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

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

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

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

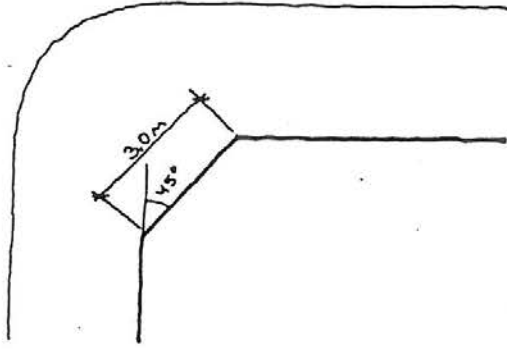
.4 Eksisterende bebyggelse som brenner skal bygges opp med de samme ytre mål og utseende som den opprinnelige bebyggelsen.

8.4.3. Ny bebyggelse.

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

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

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



Prinsipp om avskrådd hjørnegård.

- .4 Bebyggelsen som kan oppføres i mur eller tre i hht bestemmelsene i byggeforskriftene og brannlovens bestemmelser. Mot gate og fasader synlig fra gate skal klees med trepanel, dette ut i fra helhetshenspreget til Viosen. Branngavler skal gies et fasademessig utstyr.
- .5 Ny bebyggelse skal gies en eksteriørutforming, vindusinndeling og materialbehandling som harmonerer med trehusbebyggelsens særpreg.
- .6 Nybygg, på og tilbygg kan oppføres i nabogrense.
- .7 Garasjer og uthus skal være tilpasset den øvrige bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farve. Garage og uthus kan oppføres enten inntil bolig, frittstående eller inntil nabogrense.

§ 9.

Felles bestemmelser.

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
2. Etter denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER

for Reguleringsplan Snåsa sentrum - Semsøra i Snåsa kommune.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist på plantegningen med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

<i>BYGGEOMRÅDER</i>	<i>PBL paragraf 25.1</i>
<i>TRAFIKKOMRÅDER</i>	<i>PBL paragraf 25.3</i>
<i>SPESIALOMRÅDER</i>	<i>PBL paragraf 25.6</i>
<i>FELLESOMRÅDER</i>	<i>PBL paragraf 25.7</i>

Reguleringsplanen består av tegning A1

Datert: MARS 1994

Sist revidert:

Vedtatt kommunestyret:

1. BYGGEOMRÅDER:

- 1.1 *I området kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Takkonstruksjonen og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.*
- 1.2 *For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport, samt oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette mht materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger tilrette for det, tillate oppføring av frittliggende garasje. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan.*
- 1.3 *Tillatt bruksareal for tomtene er 20 % av tomtens areal. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.*

2. TRAFIKKOMRÅDER:

- 2.1 *I området regulert til offentlig trafikkområde skal anlegges*
- kjøreveg med skulder*
 - busslommer*
 - fortau/gang og sykkelveg*
 - grøfter*
 - fyllinger*
 - skjæringer*
- 2.2 *Avkjørsler fra riksvegen skal utformes og vedlikeholdes ihht normaler fra Statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.*
- 2.3 *Skjærings- og fyllingsskråningene skal generelt tilsås.*

3. SPESIALOMRÅDER

- 3.1 *I området regulert til frisiktsområder skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.*

4. FELLESOMRÅDER

- 4.1 *Område F1 er felles avkjørsel for eiendommene 16/9, 16/16, 16/32.*
- 4.2 *Område F2 er felles avkjørsel for eiendommen 14/32.*
- 4.3 *Område F3 er felles avkjørsel for eiendommene 14/1 f11, f12.*
- 4.4 *Område F4 er felles avkjørsel for eiendommene 14/1 f8, 14/1 f9, og 14/62.*
- 4.5 *Område F5 er felles avkjørsel for eiendommene 15/13 og 15/30.*

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN SNÅSA SENTRUM.

1.0.0. BYGGEOMRÅDER.

1.1.0. Plankrav.

1.1.1 Boliger:

I område B- 2 og B- 3 kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan

I område B- 1 og B- 5 kan utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan

1.1.2. Handel- og forretningsformål / boliger.

I område HF/B- 1 kan utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan.

Planlagt utbyggingsområde for handel- og forretningsformål (H- 1) skal utbygges for publikumsorientert og detaljorienterte virksomheter innen erverv, og privat og offentlig service. Denne type virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1. etasjes plan. 2. etasjes plan kan utnyttes til boligformål, fortrinnsvis 2- og 3- roms leiligheter.

Innenfor område (H-1) skal det opparbeides offentlig parkeringsplass med plass for minimum 30 biloppstillingsplasser.

1.1.3. Offentlig- og almennyttig formål.

I område O- 1 og O- 3 kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan.

1.1.4. Spesialområde.

I område S- 1 kan utbygging ikke skje før det foreligger reguleringsplan.

I område S- 2 kan utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan.

Jordloven skal fortsatt gjelde innenfor spesialområde S- 1 og S- 2.

1.1.5. Friområde.

I område F- 2, F- 3, F- 4 og F- 5 kan utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan

1.2.0. Krav til grad av utnytting og bygninger og anleggs størrelse og form m.v.

1.2.1. Boliger.

Innenfor område B- 1 og B- 5 tillates frittliggende småhusbebyggelse i 1 etg. med maksimal gesimshøyde på 3 meter på den enkelte fasade, og mønehøyde maks 6 meter, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 15 % av netto tomt. Det tillates likevel ikke bygninger med større grunnflate enn 150 m².

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° - 35°. På hver tomt skal det være minimum 250 m² oppholdsareal.

1.2.2. Handel- og forretningsformål / boliger.

Innenfor område HF/B- 1 tillates bebyggelse i 2 etg. med maksimal gesimshøyde på 6 meter på den enkelte fasade, og mønehøyde maks 9 meter, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 50 % av netto tomt.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° - 35°.

1.2.3. Friområder.

Her tillates kun oppført bebyggelse som har naturlig tilhørighet til friområdets bruk.

Vegetasjon i friområde F- 2 skal bevares som vindskjerm for boligfeltet i Rishaugen.

2.0.0. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.

3.0.0. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING.

3.1.0. Plankrav.

Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

4.0.0. BÅNDLAGTE OMRÅDER.

5.0.0. BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDER.

6.0.0. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET.

6.1.0. Plankrav.

Anlegg av gang- og sykkelveg langs f.v. 325 i Snåsa sentrum skal skje i medhold av bebyggelsesplan for Snåsa sentrum del III.

Anlegg av turveg i området,-

- Krossgarden – Rishaugen,
- Krossgarden – Ungdommens Hus – Granaelva og
- Viosen – Bugjelet – Kløvertunet

skal skje på grunnlag av bebyggelsesplan.

7.0.0. GENERELT.

7.1.0. Plankrav.

Langs Snåsavatnet og Granaelva i inntil 50 meters avstand fra strandlinja målt i horisontalplanet, kan det ikke finne sted spredt utbygging av boliger / ervervsbebyggelse/ fritidsbebyggelse eller fradeling til slikt formål før området inngår i reguleringsplan.

RETNINGSLINJER OG SAKSBEHANDLINGSREGLER KNYTTET TIL BESTEMMELSENE.

1.0.0. LOKALISERING AV UTBYGGINGSOMRÅDER.

1.1.0. Generelt.

Ved lokalisering skal det legges vekt på;

- a. Samlokalisering av brukerfunksjoner som har gjensidig nytte av nærhet, p.g.a. daglig bruk, service, drift og et helhetlig miljø. Her nevnes;
 - * Blanding av forskjellige slags virksomheter innen erverv, service, kultur som er publikums- og fotgjengerorientert.
 - * Blanding av bofunksjoner for ulike aldersgrupper og familier.
- b. Atskillelse av brukerfunksjoner som er til gjensidig ulempe eller der den ene er til vesentlig ulempe for den annen. Her nevnes;
 - * Atskillelse eller tilstrekkelig skjerming av boliger, barnehager, skoler og institusjoner mot hovedtrafikkåre, erverv- og produksjonsvirksomhet som i vesentlig grad medfører sikkerhetsmessig eller miljømessig ulempe.
 - * Atskillelse mellom typisk publikums/fotgjengerorientert virksomheter og virksomheter innen erverv og produksjon med lav publikumfrekvens, miljøforstyrrende aktivitet og betydelig tungtransportvirksomhet.
- c. Muligheter for god tilgjengelighet til offentlig vegsystem og i nødvendig grad annen offentlig service, uten at de nevnte funksjoner overbelastes. Tilgjengelighet til godt fotgjengersystem skal tillegges vesentlig vekt for de brukerfunksjoner som medfører betydelig fotgjengertrafikk.
- d. Tilfredstillende natur- og miljøkvaliteter for de brukerfunksjoner der dette er av betydning. Dette gjelder særlig for bebyggelse hvor mennesker har varig opphold.

2.0.0. UTNYTTING OG UTFORMING AV UTBYGGINGSOMRÅDENE.

2.1.0. Generelt.

Ved utbygging av områder og tomter skal det sørges for god og rasjonell utnytting av tomtearealene.

Det skal videre avsettes tilstrekkelig plass for den virksomhet og aktivitet arealbruken medfører.

- a. Tilstrekkelig manøvreringsareal og parkeringsareal for biler. I vegkryss og avkjørseler mot offentlig veg skal det være tilstrekkelig frisktsoner. Statens Vegvesens normer legges til grunn.
- b. Tilstrekkelig areal som er egnet til rekreasjon/utendørsopphold. Dette gjelder særlig for områder/tomter som nyttes til bolig, barnehage, skole, helseinstitusjon. Særlig skal barns behov for slike arealer ivaretas. Veiledende arealstørrelse for småbarnsleikeplass i boligområder er 100 - 300 m². Maksimumsavstand til bolig bør ikke overstige 100 m. Eksisterende leike- og friarealer eller fellesarealer som er avsatt til slike formål gjennom tidligere godkjendt plan tillates ikke omdisponert til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.
- c. Bebyggelse og anlegg skal gis ei god og harmonisk utforming, og det skal nyttes materialer som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn. Det gjelder både for tiltaket selv og i forhold til omgivelsene. Innen nye utbyggingsområder kan det gis nærmere bestemmelser i reguleringsplan eller bebyggelsesplan som sikrer gode helhetsløsninger mht. plassering, utforming og

matrialbruk. Ved fradeling og nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass og i forhold til bygningsvolum, proposjonering, høyde, takform matrialbruk m.v

2.2.0. Offentlig og almennyttig formål.

Utbyggingsområde O- 1 skal nyttes til alders- og trydeboliger.

Utbyggingsområde O- 2 skal nyttes til tomt for barnehage.

Utbyggingsområde O- 3 skal nyttes som reserveareal for offentlig og almennyttig virksomhet.

2.3.0. Spesialområde.

Planlagt spesialområde (S-1 og S- 2) er lagt inn for å få synliggjort sammenhenger i landskap og historie, for at det skal kunne være med å gi økt kunnskap om område og forutsetningene for utviklinga. Området er også i den større sammenheng en verdifull del av det helhetlige kulturmiljøet, og er en viktig ressurs for framtidig utvikling og bruk. Opplevelsesverdiene er i tillegg til kunnskapssiden knyttet til estetiske, biologiske, identitetsmessige og rekreasjonsmessige verdier for alle aldersgrupper og for bygdas folk og for andre.

I tillegg til bygningsmassen på Vinje, som er vedtaksfreda, representerer bygningene i Krossgården vedrdifull arkitektur og kulturhistorie som skal bevares. Ny bebyggelse i området skal være i tråd med formålet og skal tilpasses eksisterende bygningsmasse og underordne seg hovedtrekkene i landskap og vegetasjon.

Trygdeboligene på Stallbakken (like øst for kirkegården) bør på sikt flyttes/saneres.

Forbindelsen mellom Vinje og Krossgården bør styrkes.

Deler av planlagt spesialområde (S- 2) skal benyttes som stevne plass og aktivitetsområde innen kultur, reiseliv, rekreasjon, landbruk og til utvidelse av Snåsa kirkegård. Bygningsmassen i Krossgården representerer verdifull arkitektur og kulturhistorie som skal bevares. Ny bebyggelse i område skal være i tråd med formålet og skal tilpasses eksisterende bygningsmasse og underordne seg hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

3.0.0. Retningslinjer for omdisponering og forvaltning av natur og kulturmiljø.

3.1.0. Vilt.

Viktige områder og trekkveger for viltet bevares mot inngrep og forstyrrelser som forringer artenes livsbetingelser.

Sammenhengende vegetasjonsbelter/-områder er i denne forbindelse viktig for viltet. Kantskog i viltområder langs vassdrag må opprettholdes så langt som mulig for å ivareta vilthensyn. Omdisponering i tilknytning til viktige viltområder som kan gi ringvirkninger med f.eks. økt ferdsel, må også i størst mulig grad unngås. Alle omdisponeringssaker langs vassdrag i utmarksarealene skal i tillegg til behandling av landbruksmyndighetene, også forelegges friluftsnemnda og viltneemnda til uttalelse før omdisponering tillates. Før tillatelse til omdisponering i viktige viltområder (angitt på temakart) eventuelt gis, skal fylkesmannens miljøvernadv. uttale seg.

3.2.0. Friområder.

Friområde F- 3 skal utbygges som nærmiljøanlegg for Ungdommens Hus og gi adkomst til Granaelva.

Friområde F- 4 skal utbygges med turveg for å gi bebyggelsen i Bakkegrenda adkomst til Idrettsanlegget i Viosen og friområde i Bugjelet.

Friområde F- 5 skal utbygges og benyttes til bade plass.

3.3.0. Naturområder.

Naturområder av lokal verneverdi som ekskursjonsområder for skole, friluftsliv, reiseliv m.v. må sikres mot omdisponering og gjøres tilgjengelig. Kantskog langs vassdrag må sikres mot omdisponering for å få et bedre lokalklima, mindre erosjon, redusert forurensninger, bedre vilkår for fisk og vilt, forbedre landskapsbilde og opplevelsesverdien. I områder hvor kantskogen er fjernet er det et mål å reetablere kantskogen.

3.4.0. Kulturminner.

Kulturminner eldre enn 1537 er automatisk freda og er etter Kulturminneloven dermed sikret vern.

Samiske kulturminner eldre enn 100 år er også automatisk freda.

En del av våre nyere tids kulturminner, som er vurdert til å være særlig verneverdige er vedtaksfreda som enkeltobjekt.

Det er videre en rekke verneverdige kulturminner fra nyere tid som ikke er freda. Dette kan gjelde bygninger, byggverk, ferdselsleier og områder forøvrig av kulturhistorisk verdi som det må tas hensyn til.

Før det gis eventuell tillatelse til omdisponering eller tiltak i områder med fornminner eller nyere tids kulturminner, skal saken behandles av fylkeskonservatoren. For områder som inneholder flere kulturminner må kulturminnene og det miljøet de er en del av, bevares. Det kan foretas tilrettelegging og skjøtsel for å bevare og / eller styrke betydningen av dem og for å gjøre dem tilgjengelige.

I tillegg til tilrettelegging av større kulturminneområder, bør det drives skjøtsel og tilrettelegging av enkeltstående kulturminner der kulturminnenes plassering i det opprinnelige kulturlandskap vektlegges.

Gjennom slike mindre tiltak kan en få fram variasjonsbredden innenfor kulturminnebestanden i kommunen og derigjennom få synliggjort de store linjene i kommunens historie. Tilrettelegging av kulturminner kan sikre dem mot ødeleggelser og skadeverk. Flytting/sanering av Trygdeboligene på Stallbakken (like øst for kirkegården) er neppe aktuelt før det er nødvendig med utvidelse av kirkegården.

3.5.0. Kulturlandskap.

Viktige prinsipper ved forvaltning av kulturlandskapet er,-

- Karakteristiske trekk ved de ulike landskapstypene skal tas vare på.
- Inngrep som vil skade kulturlandskapet skal ikke foretas.

Snåsa kommune ligger innefor landskapstypene "dal- og fjellbygder". Følgende aktuelle retningslinjer er lagt til disse typene i fylkeskulturlandskapsplan for Nord- Trøndelag,-

- dersom dyrket mark går ut av drift, bør treslag vurderes spesielt.
- utviklinga i jordbruket har ført til at de flate arealene drives intensivt, men at skråningene ikke lenger beites og dermed vokser igjen. Det har stor betydning for kulturlandskapet å beholde beiting i en del av disse skråningene.
- gamle kulturmarkstyper og biologisk verdifulle områder skal bevares.
- kulturlandskapet skal gjøres tilgjengelig for almenheten.

3.6.0. Retningslinjer for tilrettelegging for friluftslivet.

Tilrettelegging med stier, skogrydding, parkeringsanlegg, benker, sanitæranlegg m.v. avgrenses til et fåtall områder.

Tilretteleggingen skal ta hensyn til arealressursene som gir området kvalitet, f.eks. slik at områdets naturpreg bevares/restaureres. Det bør etableres en anbefalt standard for utførelse av bygninger, benker og bord. Tiltakene bør først og fremst betraktes som serviceinretninger, ikke kommersielle anlegg.

Utmarksområdene langs vassdrag må bevares for å sikre den alminnelig ferdselretten. Kontakten med vassdrag må opprettholdes for eksisterende bebyggelse.

3.7.0. Retningslinjer for landbruk.

Jordbruksareal og produksjonsmiljø skal bevares. Dette betyr at produktive jordbruksarealer ikke skal omdisponeres.

Arealdisponering bør foregå slik at jorderosjon minimaliseres. Landbrukstransport gjennom Snåsa sentrum må begrenses. I denne forbindelse må det bygges avlingsveg fra Åsvold til Forbergsmarka.

3.8.0. Retningslinjer for kommunikasjoner.

Vegvesnets rammeplan for avkjørsler skal gjelde for riks- og fylkesveger der en ikke har reguleringsplan..

I et 30- metersbelte langs jernbanen skal NSB regler hjemmlet i jernbanelovens § 10 for utbygging og vegetasjonsbehandling gjelde.



Snåsa Kommune

Adresse Postboks 113, 7760

Telefon

Utskriftsdato: 19.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Snåsa Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5041 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 35

Adresse: Lykkesvingen 8, 7760 SNÅSA

Referanse: 1708230256

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

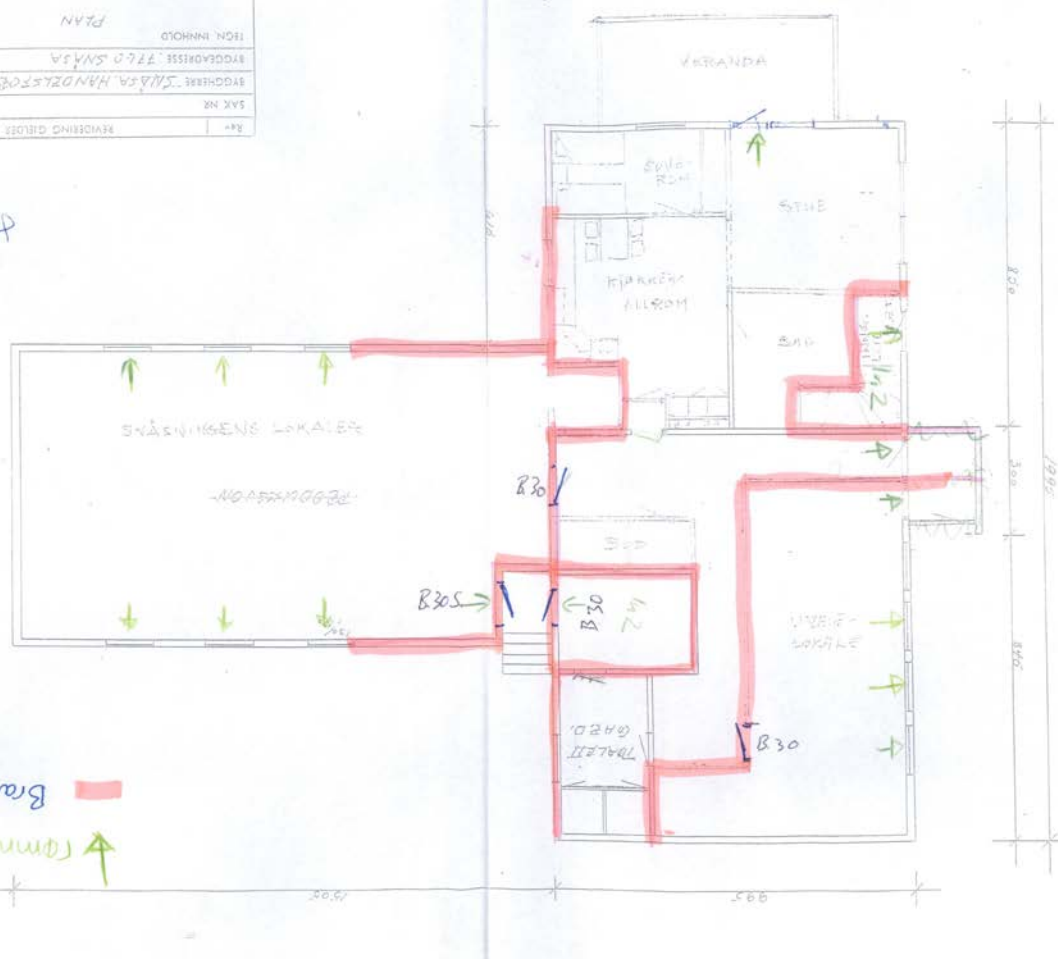
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

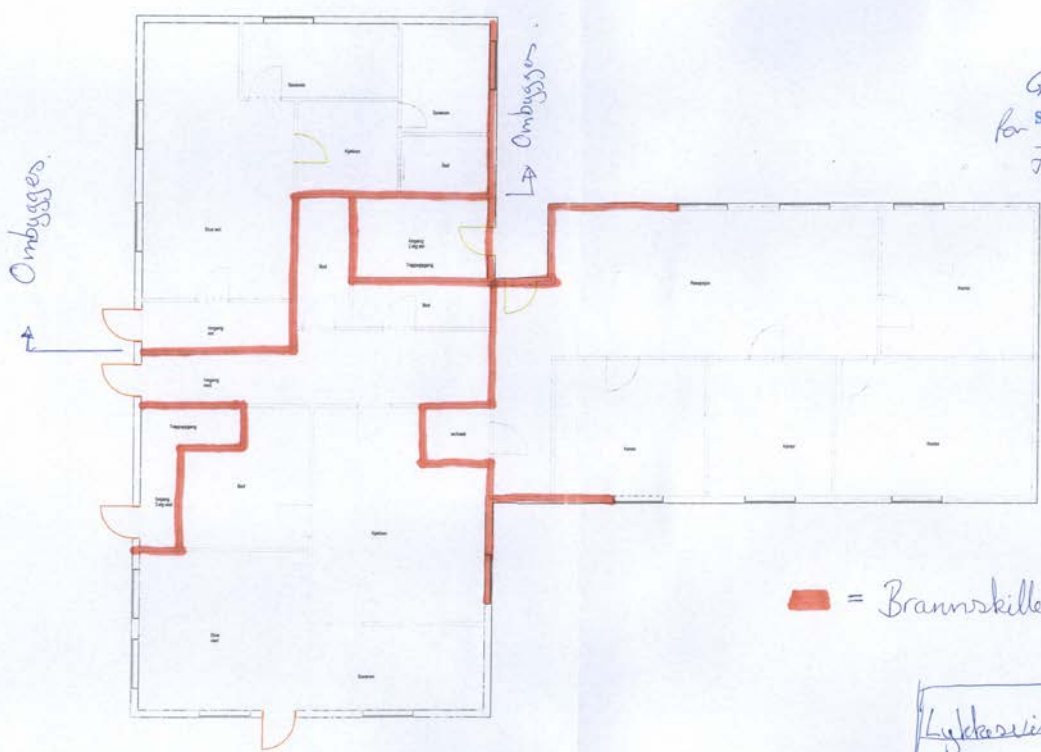
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

RA+	REVISERING OJLÖST	PLAN
SAK NR	HYGGEHÄRE SÄLSKA HÄNDRÄSTÖRENING	TEGN. INNHOLD
ÅRBYG		BYGGEADRESS: 7760 SMÅSA
MÅL 1-180		SIGN. JT
DATE		DATE 21-11-86
BYG		

Stadsbyggnadsförvaltningen
2010-07-02
Stadsbyggnadsförvaltningen



Brannskiller B30
 Alarmvägar



Godkjent 14/10-17
 SNÅSA KOMMUNE
 TEKNISK SJEF
 for
 Håvard Oosterhof

■ = Brannskillervegger E1 30

Lykkeblomstingens Våren
 Arbeidsdelen Als
 U. Hans E. Sandvik
 Plan 1 eta / Brannskiller
 Ombyggingstilbehør 021

*Firmaattest
Hydrek. 12/57*

Dagboksnr. 3030 ddt. 24/10-1957.
Indersy ~~anskrivningsliste~~

2170/57. LB/HS.

Erklæring

A/S Norske Esso har ved Sprengstoffinspeksjonens brev av 29. august 1957 fått tillatelse til inntil videre å anbringe et tankanlegg hos Snåsa Handelsforening avdeling I på gnr. 14 bnr. 35 i Snåsa herred på blandt annet følgende vilkår:

1. Avkjørsler og tankplass bygges etter Vegvesenets anvisning.
2. Eieren av tankanlegget forplikter seg til å vedlikeholde avkjørsler og tankplass og for egen regning foreta de forandringer med tankanlegget som Vegvesenet måtte finne nødvendig å påby av hensyn til ferdselen eller vegens omlegging eller utvidelse.

Arbeidet settes ikke igang før tinglyst erklæring er tilstillet Vegvesenet.

..... Oslo den 17/10-57.

Snåsa Handelsforening
Avdeling 1
Snåsa

[Signature] *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Eier av tankanlegget.

Grunneier.

*Snåsa Handelsforening
John Solbø.*

Stempelen kr 10,-

Dokument 1923 nr. 1417-1958
indensky sørsnakriversambeta

Grunneiererklæring.

Underakrevne eiere av eiendommene -(og bykslere)

1. Sem ytre, gnr. 14, bnr. 1, eier Olaf Seem
 2. Sjølyst, gnr. 14, bnr. 5, eier Egil Hansen +
 3. Lykkessvingen, gnr. 14, bnr. 35, eier Snåsa Handelsforening
 4. Aasvold, gnr. 16, bnr. 1, eier Thomas Aasvold
 5. Nytun, gnr. 14, bnr. 36, eier Snåsa meieri,
og de festede eiendomme og parseller
 6. Strandsem, gnr. 14, bnr. 11, feste nr. 383 - Gerh. Saur
 7. Strandbakken av 14/1, feste nr. 128 - Olaf Høgsnes
 8. Strandbo av 14/1, feste nr. 958 - Rolf Høgsnes
 9. Nordstrand av 14/1, feste nr. 329 - Paul Grønnesby
 10. Solstrand av 14/1, feste nr. 917 - Joralf Omlil
- samtlige i Snåsa herred, erklærer herved å gi Snåsa vasslag vederlagsfri rett til å grave og legge ledninger over våre eiendomme for fremførelse av trykkvann fra Bjønnsjøen på eiendommen Dravlans grunn til Viosen og stasjonsområdet, slik som prosjektert. Denne rett gjelder også for oppførelse og drift av mulige fordelingskuler og hydranter.

Mulig skade og tap som påføres våre eiendomme under anlegget, driften og vedlikeholdet av vannledningen og hvad dermed står i forbindelse, skal vasslaget betale erstatning for. I tilfelle minnelig ordning ikke kommer istann, fastsettes erstatningen på samme måte som er bestemt i § 11 i Snåsa vasslags lover.

For det av nr. 1 avstøtte ansettes verdien til kr. 200,00, for nr. 3, 4 og 5 til kr. 100,00 og for nr. 2, 6, 7, 8, 9 og 10 til kr. 50,00.

Grunneiererklæringen kan tinglyses som heftelse på våre eiendomme og parseller.

Snåsa, den 14/6 1958.

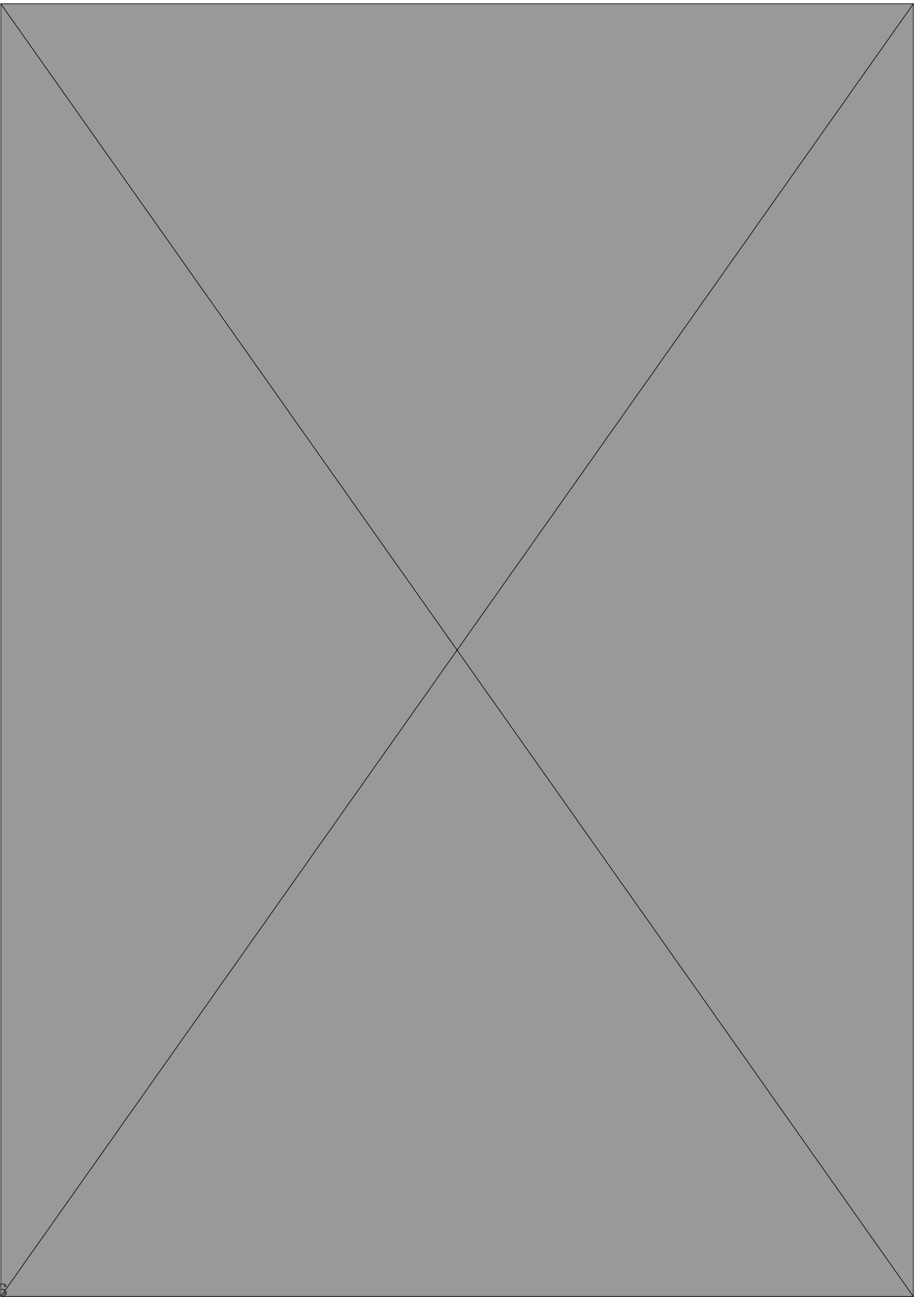
- | | | | |
|---|--|----|-------------------------------------|
| 1 | <u>Olof Siim</u> | 2 | <u>Agil Hansen. og. Helg Hansen</u> |
| 3 | <u>Konrad Hauke, Johan Spem</u> | 4 | <u>Thomas Jasso</u> |
| 5 | <u>Luis Eggum, Snaasa Meieri, John. Uhu.</u> | 6 | <u>Erik Lauri</u> |
| 7 | <u>Olof Hagsnes</u> | 8 | <u>Rolf Høgsnes</u> |
| 9 | <u>Klara Grønneby</u> | 10 | <u>Jarl Emil</u> |

Vilne:
Snåsa Lensmannskontor
Omar Sandberg

Følger for Snåsa meieri:

Luis Eggum, John Gasim, Olav Steinkjer
Erik Jinstad, Ingrid Jinstad Mr. 7/10

Vilne:
Snåsa Lensmannskontor
Omar Sandberg





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lykkesvingen 6 A og B
7760 SNÅSAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer: 1708230256

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

20.06.2024

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