



SØRSIA 372

04

Velkommen til Sørsia 372

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

31

Plantegning

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



SØRSIA 372

Sørsia 372, er en sjarmerende bolig beliggende landlig til på Trondheimsfjordens perle, Ytterøy. Dagens eiere har benyttet boligen som fritidsbolig og har gjort en rekke oppgraderinger på boligen.

Av eiendommens kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Stor og skjermet tomt.
- Stor og romslig platting.
- Oppgradert de senere år.
- Flott utsikt utover Trondheimsfjorden

SØRSIA 372

Prisantydning	1 480 000
Omkostninger	50 992
Totalpris	1 530 992
P-rom	75 m2
Bruksareal	76 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1952
Eiet tomt	1184 m2



Kristen Fostad

Eiendomsmegler

94 17 18 19 / Kristen.Fostad@partners.no



Moafjæra 8 A 7606 Levanger



STANDARD

Overflater innvendig:

1. etasje:

Gulv- Lakkert tregulv, flis og laminat.

Vegger- MDF-plater, flis og laminat.

Himling- MDF-panel.

Loft:

Gulv- Lakkert tregulv og laminat.

Vegger- Malt panel, og MDF-plater.

Himling- Malte plater, MDF-panel og malt panel.

Oppgraderinger iflg. rapporten:

Nyere veranda.

Varmtvannstank fra 2020.

Kjøkken fra nyere tid.

Nyere takrenner og nedløp.

Oppgradert det elektriske anlegget i 2022.

Etterisolert og nyere kledning på yttervegger.

Utvendig malt i nyere tid.

Nyere ytterdør.

De fleste innvendige overflater er ny eller oppmalt i nyeretid.

Enkelte vinduer fra 2016-2018.



KJØKKEN

På gulv er det laminat, vegger har MDF-plater og i himling er det MDF-panel. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskbeslag i kompositt. Integrert komfyrtopp, stekeovn og kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Gulvsolkkel er løs ved gul, folieslipp er observert samt skuffe er noe fuktpåkjent.









BAD

Badet i 1.etasje har ukjent alder. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater. Himling har malte plater. Innredet med dusjhjørne, gulvmontert wc og en servant. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Plastsluk i gulv.

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist avvik i fuger. Svertesopp er registrert Det er observert enkelte skader i våtromsplater. Tettesjikt er brutt. Våtromsplater er satt ned mot flisgulv, skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk på våtromsplater.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Svertesopp er registrert Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger. Det er noe ufagmessig utførelse på gulvflis. Observert riss i enkelte fuger.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Kostnadsestimert : Under 10 000













BELIGGENHET

Eiendom beliggende i idylliske og landlige omgivelser på Ytterøy, med stor og skjermet tomt.

- Herfra er det Ca. 6 km. til ferjeleiet og dagligvare butikk
- 3,7 km til Rampa, som er en kafe/ kiosk.
- Nyere skole og barnehage ca. 3, 7 km.
- ca. 2 km til Småbåthavn.

Sørsia 372

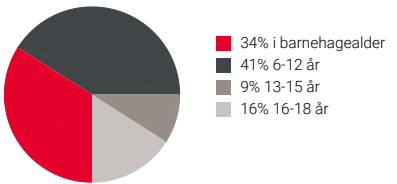
Offentlig transport

🚶 Stabelvollen	52 min 🚶
Linje 604, 635, 640, 680	15.8 km
🚶 Levanger stasjon	53 min 🚶
Linje 26, 71	15.9 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 36 min 🚶

Skoler

Ytterøy skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
70 elever, 5 klasser	3.9 km
Levanger videregående skole	53 min 🚶
1000 elever, 60 klasser	16.4 km
Verdal videregående skole	1 t 6 min 🚶
550 elever	29.1 km

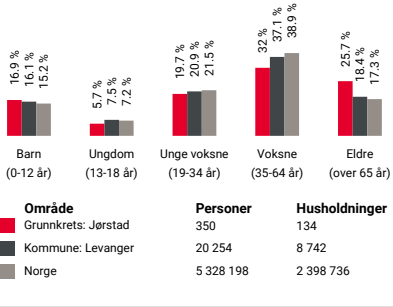
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

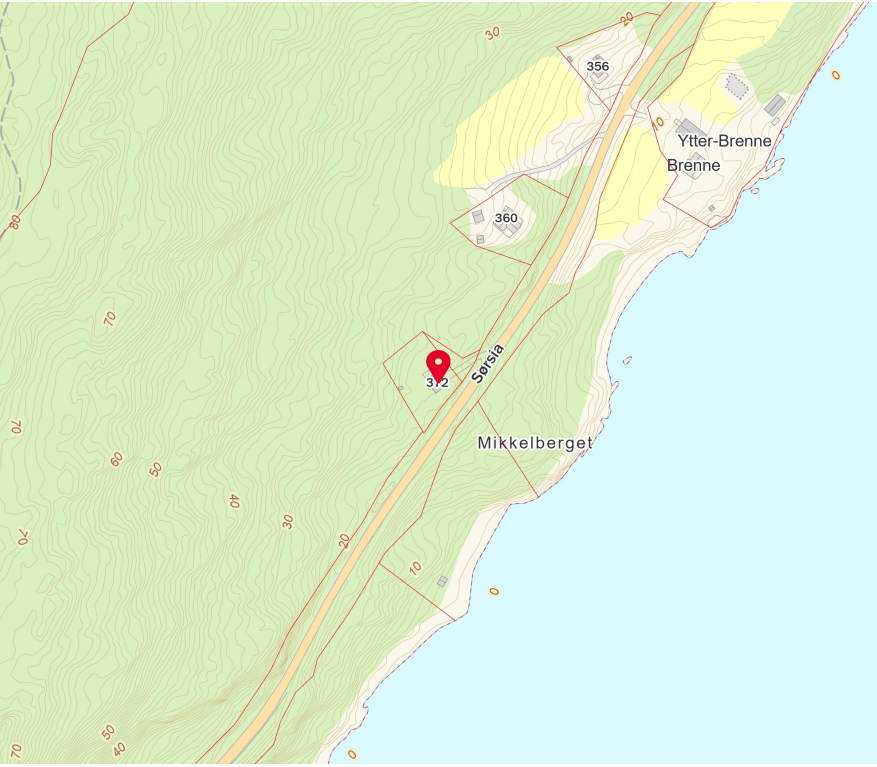
Ytterøy barnehage (1-6 år)	5 min 🚶
1 avdeling	4.2 km
Frol os barnehagen (0-6 år)	52 min 🚶
45 barn, 3 avdelinger	15.8 km
Trimia barnehage (0-6 år)	52 min 🚶
22 barn, 1 avdeling	16.1 km

Dagligvare

Coop Marked Ytterøy	6 min 🚶
Kiwi Kirkegata Levanger	51 min 🚶
Søndagsåpent	15.5 km

Sport

🏊 Ytterøy oppvekstsenter	5 min 🚶
Ballspill, fotball	3.8 km
🏀 Basketballbane Ytterøy skole	5 min 🚶
Ballspill	3.8 km
🏊 Care Treningssenter	53 min 🚶
🏊 3T-Levanger	53 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

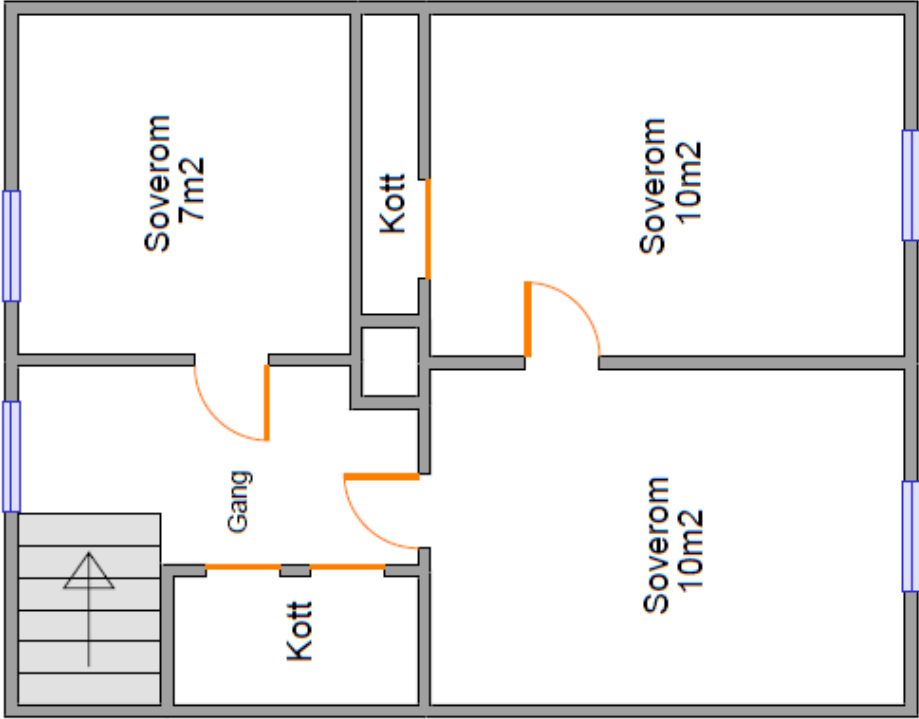
INNHold

Boligen inneholder følgende rom:
Loft: 3 stk soverom, gang og kott.
1.etasje: Bad, kjøkken, entré og stue.
Kjeller: 3 stk boder.

P-ROM	75 M²
BRA	76 M²

Adresse: Sørsia 372

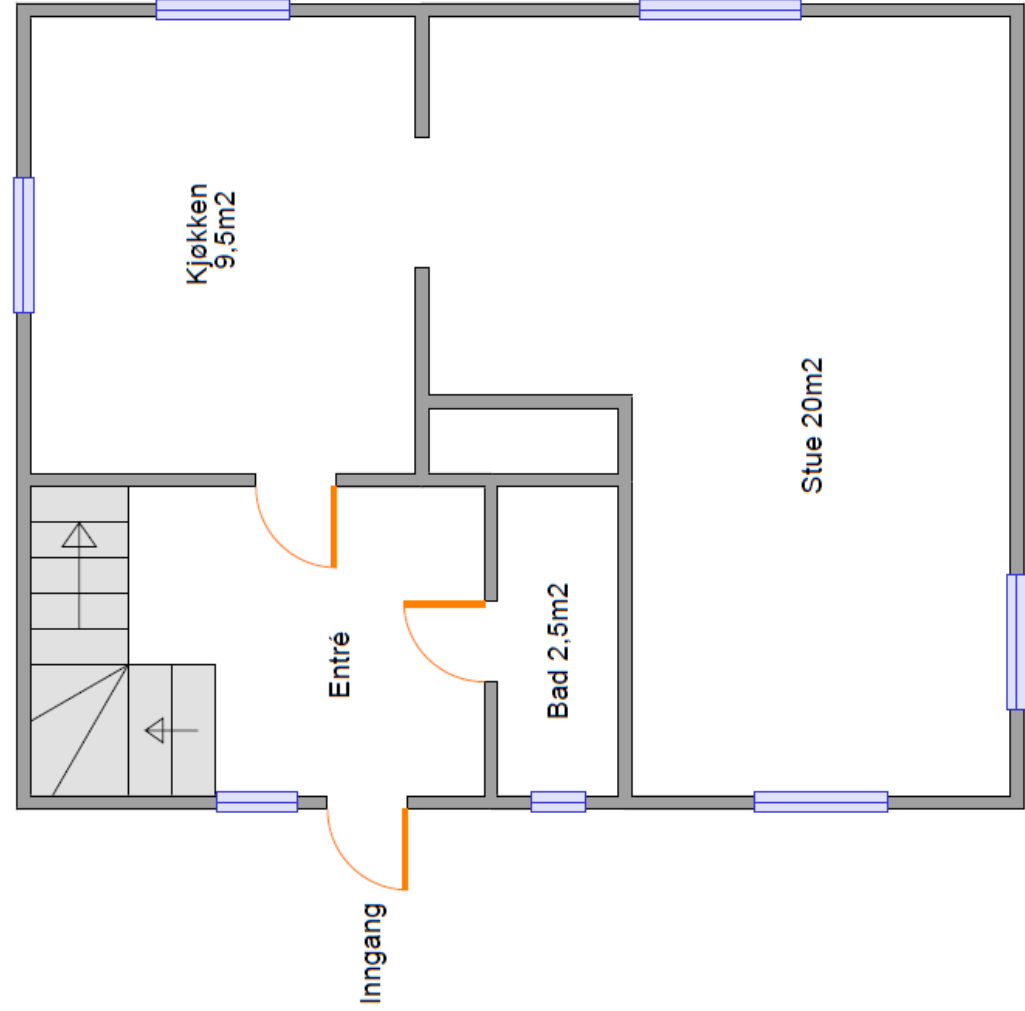
Loft



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Stavrum

Adresse: Sørsia 372

1. Etasje



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Stavrum

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
37 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 480 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

50 992,- (Omkostninger totalt)

1 530 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker. Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Forsikring

SMN
Polisenummer: 16118245

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3, i tillegg til overnevnte på kjøkken og bad:

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Sotluke er skadetDet er påvist at pipe har sprekker og riss. Pipevanger er ikke synlige. Betydelig rust på feieluke. Hengsler er rustet igjen. Det er ikke foretatt inspeksjon innvendig i pipe. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold > Drenering
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er manglende endelokk på enkelte takrenner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble på befaring ikke målt skadelige fuktverdier i takkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Lokale skjevheter er registret. Piggmålinger i kjeller i stubbloft og bjelker viser over 23%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

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

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur
Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn. Med den bruk kjelleren har i dag, anses dette å ikke ha skadelige følger. Annen bruk (utforing/innkledning av vegger) Saltutslag og fuktmerker registrert stedvis på fritt eksponerte flater på grunnmuren innvendig

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innvendig dør til kjøkken i 1.etasje har en del malingsavskallinger. Enkelte dører har noe slitasje i

dørvidere.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Vannrør av plast er av nyere dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløp fra kjøkken avsluttes i kjeller over sluk Dette er en ufagmessig løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert løs puss på muroverflater. Innsiden av grunnmuren har misfarging

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Xpert rør AS. Byttet varmtvannstank, byttet vannpumpe. Byttet toalett selv."

Pkt. 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
"Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsatts. Xpert rør. Byttet rør fram til varmtvasstank."

Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats. Det er satt inn nye vinduer i alle rom med unntak av yttergang. Det er satt inn ny ytterdør. 5cm etterisolering i alle yttervegger, og ny bordkledning på alle yttervegger."

Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Ja, kun av faglært. Huseier. Huseier Kim Olav Johansen er fagutdannet elektriker, og har stått for oppgradering av det elektriske anlegget.
- Nytt sikringsskap med jordfeilbrytere

- Nytt el.anlegg stue og kjøkken
- Nytt el.anlegg 2. Etg.
- Nye utelys med astrour
- Nytt jordspyd"

Pkt. 13.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
"Ja. Samsvarserklæring utarbeidet av huseier Kim Olav Johansen som er faglært elektriker."

For detaljert informasjon se vedlagt egenerklæring i prospekt.

Boligens areal
Primærrom: 75 kvm, Bruksareal: 76 kvm

kjeller:
3 boder. Ikke målbart areal i kjeller, under 1,9 meter høyde

1. etasje:
Bruksareal: 42 m².
Primærrom: 42 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Bad, kjøkken, entré, stue

Loft:
Bruksareal: 34 m².
Primærrom: 33 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom:
3 soverom, gang

Følgende rom er oppgitt som sekundærrom;:
Kott

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Tomt
Areal: 1 184 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
Parkering på egen eiendom. Ingen garasje.

Byggemåte
Taksert objekt er en fritidsbolig på 1. etasje pluss loft, gråkjeller og kvist, usikkert byggeår, antatt ca. i 1952. Boligen har grunnmur av gråsteinsmurer og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Sperretek med saltakform, tekket med profilerte stålplater.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ingen egen utleiedel.

Oppvarming
Boligen har oppvarming via elektriske ovner og vedfyring.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Kommunale avgifter
Kr. 4 051 pr. år
Eiendomsskatt kr. 1 013,-
Feiing kr. 875,-
Renovasjon kr. 1 430,-
Slamanlegg kr. 733,-

Eiendomsskatt
Det er i Levanger kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 397 698 pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 431 712 pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Offentlige planer
Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel
Vedtatt av Levanger kommunestyre, ikrafttredelse 01.01.0001
Plan Id L2021005
Delareal 1 184 m Arealbruk Spredt
boligbebyggelse,Nåværende

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1952/302041-1/67 Bestemmelse om gjerde
08.08.1952 Med flere bestemmelser

1952/302293-1/67 Erklæring/avtale
02.09.1952 Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

Vei/vann/avløp
Ikke tilkoblet offentlig vann og avløp.
Vann via egen oppkumme, ikke borehull.
Privat vei over nabotomt.

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette

fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til Kristen.Fostad@partners.no eller SMS: 94 17 18 19 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å

akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Byggemeldte tegninger:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger byggegodkjente tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan

det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen

til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel

Sørsia 372, 7629, Ytterøy, Gnr. 340 bnr. 8 i Levanger kommune

Eier

Kjell Anders Hagen
Kim Olav Johansen

Oppdragsnummer

71-22-0180

Meglere vederlag

Markedspakke (Kr.12 900)
Provisjon (Kr.40 000)
Utlegg restansesjekk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.12 442,50)
Tilrettelegging (Kr.7 000)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.12 500)
Kommunale opplysninger (Kr.3 594)
Oppgjør (Kr.4 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Servitutter 2 stk. (Kr.400)

Tilrettelegging (Kr.7 000)
Totalt kr. (Kr.104 818,50)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Levanger sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



45

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en fritidsbolig på 1. etasje pluss loft, gråkjeller og kvist, usikkert byggeår, antatt ca. i 1952. Boligen har grunnmur av gråsteinsmur og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekkt med profilerte stålplater. Boligen har oppvarming via elektriske ovner og vedfyring.

Oppgraderinger:

- Nyere veranda.
- Varmtvannstank fra 2020.
- Kjøkken fra nyere tid.
- Nyere takrenner og nedløp.
- Oppgradert det elektriske anlegget i 2022.
- Etterisolert og nyere kledning på yttervegger.
- Utvendig malt i nyere tid.
- Nyere ytterdør.
- De fleste innvendige overflater er ny eller oppmalt i nyere tid.
- Enkelte vinduer fra 2016-2018.

HOVEDKONKLUSJON:
Eldre, vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har enkelte bygningsdeler preg av alder og brukslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1952

VÅTROM
Badet i 1. etasje har ukjent alder.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater. Himling har malte plater.
Innredet med dusjhjørne, gulvmontert wc og en servant.
Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Plastsluk i gulv.

KJØKKEN
Kjøkken i 1. etasje.
På gulv er det laminat, vegger har MDF-plater og i himling er det MDF-panel.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskeslag i kompositt.
Integrert komfyrtopp, stekeovn og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft		34	33	1
1.Etasje		42	42	0
Kjeller		0	0	0
Sum		76	75	1

Forutsetninger og vedlegg

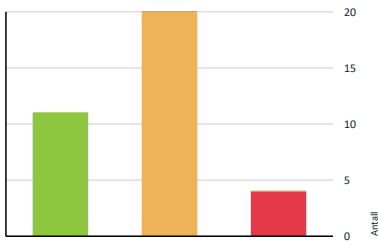
Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

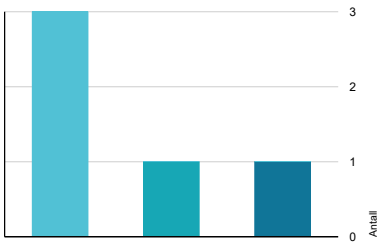
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.
Sotluke er skadet
Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Pipevanger er ikke synlige.
Betydelig rust på feieluke. Hengsler er rustet igjen.
Det er ikke foretatt inspeksjon innvendig i pipe.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Innvendig > Innvendige trapper**
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndlapper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat : Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**
Kostnadsestimat : Under 10 000

- Tomteforhold > Drenering**
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktssikring.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- Utvendig > Taktekkning**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag**

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra takenedløp ved grunnmur.
Det er avvik:
Det er manglende endeløkk på enkelte takrenner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det ble på befaring ikke målt skadelige fuktverdier i takkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer - 2

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:
Lokale skjevheter er registrert.

Piggmålinger i kjeller i stubbloft og bjelker viser over 23%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0– 17% betegnes som tørt trevirke.
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

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

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunn. Jordfukt vil derfor trenge inn. Med den bruk kjelleren har i dag, anses dette å ikke ha skadelige følger. Annen bruk (utføring/innledning av vegger)
Saltutslag og fuktmerker registrert stedvis på fritt eksponerte flater på grunnmuren innvendig.

Innvendig > Innvendige dører

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

Innvendig dør til kjøkken i 1.etasje har en del malingsavskallinger. Enkelte dører har noe slitasje i dørvridere.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist avvik i fuger.
Svertesopp er registrert

Det er observert enkelte skader i våtromsplater.
tettesjikt er brutt.
Våtromsplater er satt ned mot flisgulv, skadeutsatt løsning med fare for fuktoppptrekk på våtromsplater.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Svertesopp er registrert
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i fuger.
Det er noe ufagmessig utførelse på gulvflis.
Observert riss i enkelte fuger.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler styrt tilluftsentilering.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

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

Gulvskille er løs ved gul, folieslipp er observert samt skuffe er noe fuktpåkjent.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Vannrør av plast er av nyere dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Avløp fra kjøkken avsluttes i kjeller over sluk Dette er en ufagmessig løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på mureverflater.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:
Terreng faller inn mot bygning.

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Informasjon fra tidligere
salgsoppgave.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra
bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av foliert stål.
Heldekkende pipebeslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke
krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.
- Det er avvik:

Det er manglende endeløkk på enkelte takrenner.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.

Endeløkk anbefales montert.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående
bordkledning.
Fritidsboligen er etterisolert og ny kledning fra nyere tid.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Lite krypeloft o øvre del, luke i himling på gang.
Oppbygd med plassbygde sperrer, isolert i flat himling/undergurt mot
loftet.

Undertak av

Store deler takkonstruksjonen er en lukket varmtakskonstruksjon med
skråhimlinger mot loft, uten muligheter for nærmere kontroll.
Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er
ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre
kondens og fuktproblemer.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble på befaring ikke målt skadelige fuktverdier i takkonstruksjon.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og
fastkarmen, med 2- lags
isolererglass stemplet 2008,2016,2017 og 2018.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på
beslag, skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende
råteskader.

Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

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

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert med støpte pilarer, impregner stolper og
dragere, impregner trebjelkelag
og spaltegolv av terrassebord.

INNSENDIG

Overflater

1. etasje:
Gulv- Lakkert tregulv, flis og laminat.
Vegger- MDF-plater, flis og laminat.
Himling- MDF-panel.

Loft:

Gulv- Lakkert tregulv og laminat.
Vegger- Malt panel, og MDF-plater.
Himling- Malte plater, MDF-panel og malt panel.

Fritidsboligen har flere nyere overflater samt noen eldre oppmalte
overflater.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Lokale skjevheter er registrert.

Piggmålinger i kjeller i stubbloft og bjelker viser over 23%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0- 17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.
Sotluke er plassert i kjeller
Boligen har installert en vedovn på stue



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Sotluke er skadet
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Betydelig rust på feieluke. Hengslers er rustet igjen. Det er ikke foretatt
inspeksjon innvendig i pipe.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Fritidsboligen har rom delvis under terreng i kjeller.
Rommet har hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon
som gjør hulltaking usensdvendig.



Vurdering av avvik:

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

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede
fuktverdier på fritt eksponerte murvegger. På den tiden huset ble
bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil
derfor trenge inn. Med den bruk kjelleren har i dag, anses dette å ikke
ha skadelige følger. Annen bruk (utforing/mnkledning av vegger)
Saltutslag og fuktmerker registrert stedvis på fritt eksponerte flater på
grunnmuren innvendig.

Tiltak

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en svingtrapp i malt treverk.
Trappen er oppmalt i nyere tid



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TO 2

Innvendige dører er i all hovedsak fra byggeåret, av malte lettører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Innvendig dør til kjøkken i 1.etasje har en del malingsavskallinger. Enkelte dører har noe slitasje i dørridene.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1.etasje har ukjent alder. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater. Himling har malte plater. Innredet med dusjhjørne, gulvmontert wc og en servant. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Plastsluk i gulv.



Overflater vegger og himling

TO 2



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Det er observert enkelte skader i våtromsplater. tettesjikt er brutt. Våtromsplater er satt ned mot flisgulv, skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk på våtromsplater.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TO 2



Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fliser.

Det er noe ufagmessig utførelse på gulvflis. Observert riss i enkelte fuger.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Det er eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TO 1

Ventilasjon

TO 2

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tiliggende konstruksjoner

TO 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TO 2

Kjøkken i 1. etasje. På gulv er det laminat, vegger har MDF-plater og i himling er det MDF-panel. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskbeslag i kompositt. Integrert komfyrtopp, stekeovn og kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Gulvslukkel er løs ved gul, folieslipp er observert samt skuffe er noe fuktpåkjent.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TO 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Andre tiltak:

Tiltak

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

Avløpsrør

TO 2

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Det er observert en eldre sluk av soil i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Avløp fra kjøkken avsluttes i kjeller over sluk Dette er en ufagmessig løsning.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon

TO 2

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Andre tiltak:

Andre VVS-installasjoner

TO 1

Vannpumpe er plassert i kjeller.

Varmtvannstank

TO 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Alder: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

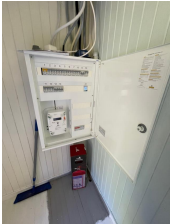
TO 3

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
- **Nytt sikringsskap med jordfeilbrytere**
- **Nytt el.anlegg stue og kjøkken**
- **Nytt el.anlegg 2. Etg.**
- **Nye utelys med astrour**
- **Nytt jordspyd**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Arbeid er utført på egeninnsats. Hjemmelshaver er opplyst faglært elektriker.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Mangler samsvarserklæring for utført arbeid på det elektriske anlegget.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja



Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråsteinsmur med bruk av pussede treullesementplater, utvendig pusset og malt over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende. Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Septiktank

Bygningen har septiktank i betong.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Oppdragsnr: 19298-1157

Befaringsdato: 08.06.2022

Side: 17 av 22



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Oppdragsnr: 19298-1157

Befaringsdato: 08.06.2022

Side: 18 av 22



Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	34	33	1	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	Kott
1.Etasje	42	42	0	Bad , Kjøkken , Entré , Stue	
Kjeller	0	0	0		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	76	75	1		

Kommentar

Ikke målbart areal i kjeller, under 1,9 meter høyde. Himlingshøyde i "flat" del på loft ligger ned mot 2 meter.

Oppdragsnr: 19298-1157

Befaringsdato: 08.06.2022

Side: 19 av 22



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Tilstede	Rolle					
08.6.2022	Stian Stavrum	Takstmann					
Matrikkeldata							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	340	8		0	1184.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sørsia 372							
Hjemmelshaver							
Johansen Kim Olav, Hagen Kjell Anders Rønning							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser på Ytterøy. Ca. 6 km. til ferjeleiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Arealoversikt		Grunnkart- Oppkjørsel til eiendommen ledes over Gnr. 340 og Bnr. 2.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ingen ferdigattest.	Innhentet	0	Nei

Oppdragsnr: 19298-1157

Befaringsdato: 08.06.2022

Side: 20 av 22

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gilt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktak: Overfølesak med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gløvnværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primær delen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i stid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NN2124>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	71220180
Adresse	Sørsia 372		
Postnr.	7629	Sted	Ytterøy
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 mnd? ☐ Nei ☐ Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/hustoforsikring?	Smm	Polise/avtale nr.	16118245
Selger 1 Fornavn	Kjell Anders	Etternavn	Hagen
Selger 2 Fornavn	Kim Olav	Etternavn	Johansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Xpert rør as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem Byttet varmtvannstank,byttet vannpumpe. Byttet toalett selv. og når:

2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

2.3 **Er arbeidet byggemekt?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Xpert rør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem Byttet rør fram til varmtvannstank og når:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. **Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem Det er satt inn nye vinduer i alle rom med unntak av yttergang. Det er satt inn ny ytterdør. 5cm etterisolering i alle yttervegger, og ny borddekning på alle yttervegger. og når:

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?**
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn Huseier
Redegjør for hva som ble gjort av hvem Huseier Kim Olav Johansen er fagutdannet elektriker, og har stått for oppgraderin g av det elektriske anlegget. og når:

- Nytt sikringsapparat med jordfeilbrytere
- Nytt el-anlegg 2. Etg.
- Nye utetys med astrour
- Nytt jordspyd

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Samsvarserklæring utarbeidet av huseier Kim Olav Johansen som er faglært elekt riker.

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftebøter/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel eller lignende?**

57

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon
Oppvarming: Elektrisitet Ved
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljeri ng varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Levanger kommune: Grunneiendom 5037-340/8

NORKART

Utskriftsdato: 02.06.2022 09:17

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELDSTAD	Beregnet areal	1184.2
Etablert dato	08.08.1952	Historisk oppgitt areal	1184
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall telger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurønsning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenstling ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelforingskrav Frist retting:

Forretninger

Bruktstifelle	Forr.dato	Kom. sakref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Bererte
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	340/8
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Skyddeling	08.08.1952			340/1, 340/8
Skyddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type telg	X	Y	H	H.telg	Ber. areal	Arealmerkna d
Eiendomstelg	7073507.6	603390.64	0	Ja	1184.2	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HAGEN KJELL ANDERS F050384****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTGÅRDVEGEN 8 7605 LEVANGER	Bosatt (B)
JOHANSEN KIM OLAV F220786****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ODINS VEG 9 7603 LEVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sørslia 372

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7629 YTTERØY	Kirkesogn	09150205 Ytterøy
Grunnkrets	802 JØRSTAD	Tøttsted	
Valgkrets	25 Ytterøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185634817		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	25053559		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 185634817: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

NORKART AS, Postboks 145, 1300 Sandvika (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 2

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Levanger kommune: Grunneiendom 5037-340/8

NORKART

Utskriftsdato: 02.06.2022 09:17

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	103
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.11.2004

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sørslia 372	H0101	340/8	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	21	0	21	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 25053559: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	23.11.2006

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	340/8	-	-	-	-	-

NORKART AS, Postboks 145, 1300 Sandvika (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 2

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Levanger kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	340	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sørsia 372, 7629 YTTERØY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	☒ Reguleringsplaner under bakken
☒ Reguleringsplaner over bakken	☒ Reguleringsplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner bunn	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☒ Bebyggelsesplaner	☒ Bebyggelsesplaner over bakken
☒ Bebyggelsesplaner under bakken	☒ Midlertidige forbud

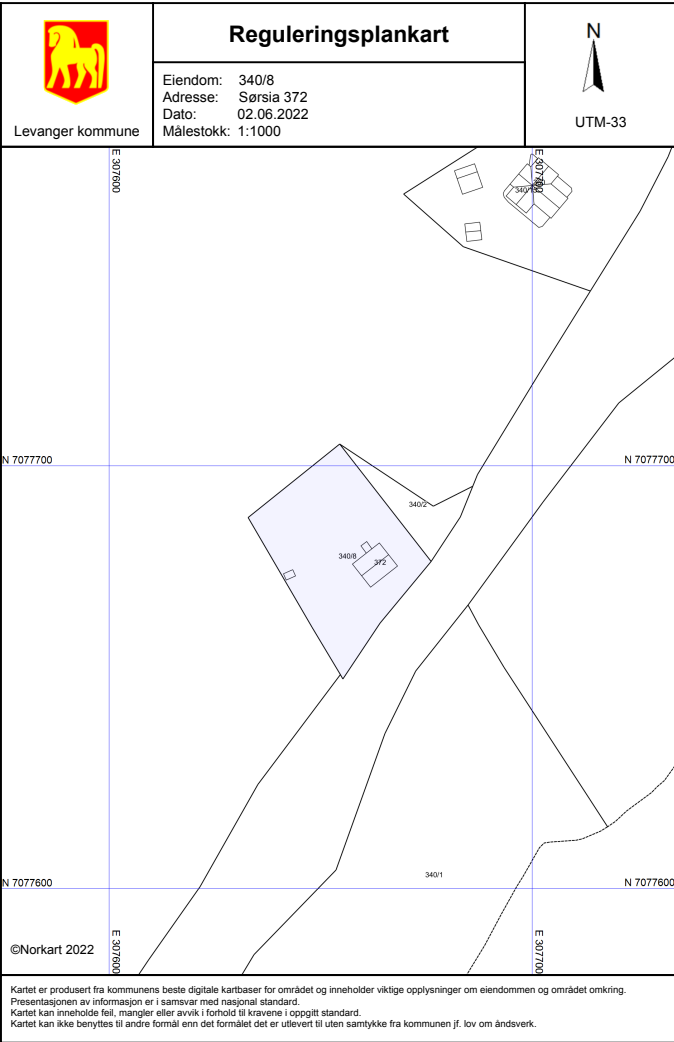
Kommuneplaner

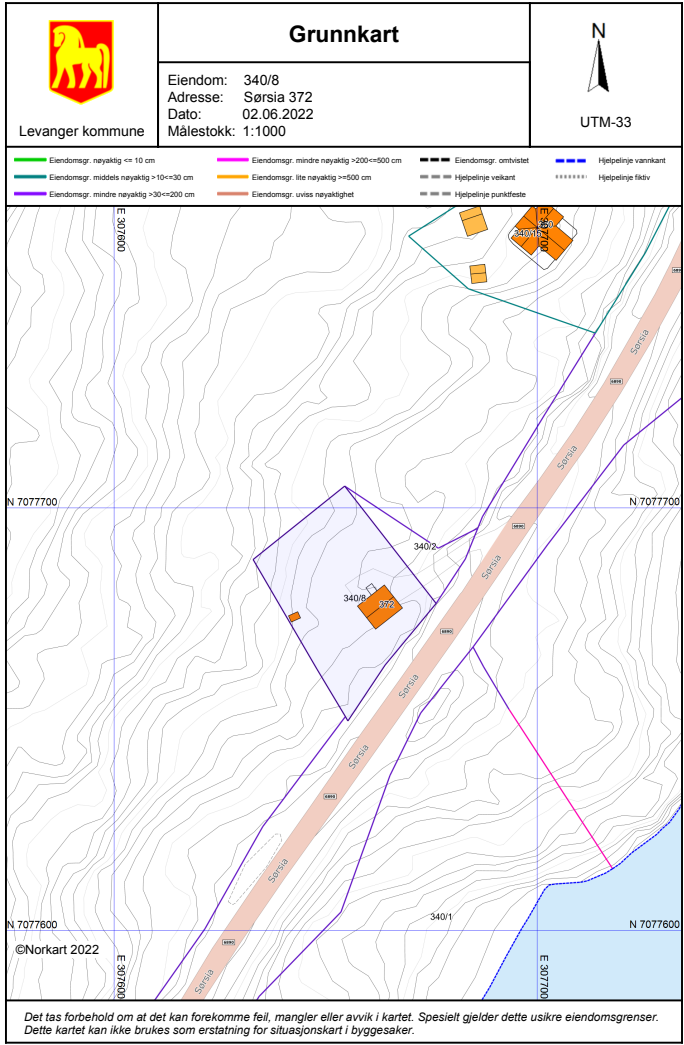
Id	L2021005
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	01.01.0001
Delarealer	Delareal 1 184 m² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id	L2021005
Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel
----------	-------------------------





BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER, kommuneplanens arealdel

Vedtatt av Levanger kommunestyre den 13.04.2011, sak nr. 18/11. ordfører
Vedtatt av Verdal kommunestyre den 26.04.2011, sak nr. 34/11. ordfører

Rettslig bindende bestemmelsene framgår av de enkelte punkt nedenfor, mens retningslinjer er gitt med *kursiv* tekst. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som en klargjøring om hvordan bestemmelsene skal forstås.

Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

Kommunedelplanene for Levanger sentrum vedtatt 27.09.2000 og Verdal by vedtatt 26.03.2007 gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Regulerings- og bebyggelsesplaner utenfor kommunedelplanområdene for Levanger sentrum og Verdal by som fortsatt skal gjelde, er vist på plankartet og opplistet i punktet nedenfor.

1. Generelle bestemmelser (gjelder innenfor alle arealformål).

1.1 Plankrav (§ 11-9, nr. 1).

1.1.1 Tillatelse til tiltak etter § 1-6 (Pbl. 2008) innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og forsvaret (§11-7, nr.1, 2, 3 og4) kan ikke gis før området inngår i reguleringsplan.

1.1.2 For nye utbyggingsområder i Leklemsåsen skal det foreligge områderegulering for detaljregulering kan vedtas. Områdereguleringen skal bygge på følgende forutsetninger;
Leklemsåsen skal tilrettelegges for utbygging av hovedsakelig eneboliger.

For området Hotran, Skogn avgrenset i sør av en framtidig omlagt Eknesveg (hvor det tas utgangspunkt i eksisterende avkjørsel fra E6), kan det igangsettes områderegulering for et mulig framtidig næringsareal fra det tidspunkt at næringsarealene innenfor Norske Skogs område er utnyttet.

1.1.3 For campingplassene Tuset nordre (C 02), Midtholmen nordre (C03) og Auskin (C 04) kreves detaljreguleringsplan.

1.2 Utbyggingsavtale (§ 11-9, nr. 2).

1.2.1 Utbyggingsavtale kan brukes innenfor hele kommunen. Utbyggingsavtale skal inngås for igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

1.2.2 Utbyggingsavtale kan også inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming.

1.3 Teknisk infrastruktur (§ 11-9, nr. 3)

1.3.1 Innenfor områder hvor det er gitt konsesjon for fjernvarme, skal ny bebyggelse inklusiv påbygg, tilbygg og større hovedombygginger med BRA over 250 m² tilknyttes fjernvarmeanlegget. Konsesjonær må da bekrefte at fjernvarme kan leveres til det aktuelle tiltaket. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

1.4 Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4).

1.4.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygging finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstveg, gang- og sykkelveg, parkering) er gjennomført før bebyggelsen tas i bruk.

1.4.2 Fellesareal for lek og opphold skal ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

1.5 Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5).

1.5.1 Byggegrense
Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.

1.5.1a *Utenfor regulert område gjelder byggegrenser fastsatt i Vegloven og Jernbaneloven. Dersom ikke annet følger av reguleringsplan er det forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Der Veglovens byggegrense tidligere er fraveket gjennom plan, skal byggegrensen mot veg følge hovedlinjene i eksisterende hovedbebyggelse.*

1.5.2 Boligbebyggelse
Fradelt boligtomt kan være maksimalt 2 dekar.
Boligtomt kan bebygges med prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % og bebygd areal (BYA) = 300 m².
Boligbebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
Takopploft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

1.5.3 Garasjer
Garasje i tilknytning til bolig kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 50 m². Garasjer kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og maksimal mønehøyde på 5,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant.

1.5.4 Hyttebebyggelse

Fradelt hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.
Hyttetomt kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m².
Hyttetomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m², der en parkeringsplass på 15 m² inngår i maksimalt bebygd areal.
Innenfor disse arealgrensene tillates i tillegg til hytte også oppført uthus og anneks. Uthus kan eventuelt oppføres sammen med garasje.
Hytte og anneks skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.
Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m², og uthus/garasje eller anneks kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
Terrasser kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyden på 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.
Maksimalt bebygd areal kan gjennom reguleringsplan settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftsverdier.

1.5.5 Naust

Mønehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.
For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.
Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.

1.5.6 Campingplasser

Campingplassene på eiendommene Tuset nordre 1721/64/1, Midtholmen nordre 1721/216/2 og Volen nedre 1721/131/3 kan ikke bebygges med faste installasjoner som beslaglegger dyrka mark. Viss campingvirksomheten opphører skal arealet tilbakeføres til LNF-område.

1.5.7 Parkering

I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker følgende krav;

Type bebyggelse	Antall p-plasser
Enebolig/tomannsbolig	2,0 pr. boligenhet
Rekkehus /boliger med 3 eller flere enheter	1,5 pr. boligenhet
Hybler	1,0 pr. boligenhet
Fritidsbolig m/vegadkomst	1,0 pr. hytteenhet

Industri/Lager	1,0 pr. 100 m ² BRA (bruksareal)
Forretning/kontor	1,0 pr. 50 m ² BRA (bruksareal)
Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale	1,0 pr. 25 m ² BRA (bruksareal)
Skoler/barnehager/helseinstitusjoner	1,5 pr. ansatt

Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler skal i henhold til behov avsettes på eget område.
Minimum 5 % av parkeringsplasser i tilknytning til felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.

1.5.8 Leke- og uteoppholdsareal

I reguleringsplaner skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes leke- og oppholdsareal som dekker følgende krav;

1. I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boligenhet.
2. Boligområder med 5 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m².
3. Boligområder med 25 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
4. Boligområder med 100 eller flere boligheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
5. Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt spesielt i bykjernene kan det fastsettes andre krav til leke- og uteoppholdsareal, som ligger innenfor rammen om at minste uteoppholdsareal (MUA) = 20 % av bruksarealet (BRA) for bebyggelsen på tomten og at minst 50 % av MUA skal ligge på bakkeplanet.
6. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt 55 Lden, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
7. Deler av områdelekeplasser skal være universell utformet.
8. Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.

1.5.9 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

1.5.9a *Planer for utbygging skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at bebyggelse og anlegg er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse. Det skal legges til rette for brukervedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.*

1.5.10 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, møne eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke. Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter. Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

1.6 **Miljø, fare, estetikk m.m. (§ 11-9, nr. 6)**

1.6.1 Støy og annen forurensning

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støvende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.

I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotelsa.

1.6.2 Flom

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i flomutsatte områder, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde for 200 – årsflom + 0,5 meter.

For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på 3,2 m.

1.6.3 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.

1.6.3a *Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.*

1.6.3b *Større byggevolum i sentrumsområder bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.*

1.6.3c *Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*

1.7 **Bevaringsverdig bygninger og miljø (§ 11-9, nr. 7)**

For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

1.7.a *Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerte bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen).*

1.7.b *Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.*

1.7.c *Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles på reguleringsplannivå. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringssone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning.*

1.8 **Avklaring og oppfølging i videre reguleringsarbeid (§ 11-9, nr. 8)**

1.8.1 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal inngå i reguleringsplaner for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak.

1.8.1a *Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det påses at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.*

1.8.1b *Risiko og sårbarhet vurderes i forhold til naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin sjekkliste skal legges til grunn. Analysen skal vurdere sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser.*

1.8.2 Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

1.8.2a *Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen. Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse omdisponeringer av areal.*

1.8.2b *Innenfor boligområdene skal det avsettes tilstrekkelig og godt egnet uteareal til lek og opphold for barn og unge. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt mot forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet. Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samkvem mellom barn, unge og voksne. Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.*

1.8.2c *Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp.*

1.8.3 Grad av utnyttning

Ved regulering av nye næringsarealer skal det legges opp til effektiv og høy utnyttning av arealene. Minimums utnyttingsgrad skal inngå i bestemmelsene.

1.8.4 Energi

I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m2, skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

1.8.4a *Kommunens "Klima og energiplan" legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.*

1.8.4b *Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov (lavenergi-/passivhus).*

2. **Bebyggelse og anlegg (11-7, nr. 1).**

2.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)**

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel: Mindre tilbygg og påbygg som utgjør maksimalt 25 % av eksisterende bygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse, samt utvidelse av tidligere godkjent bebyggelse på eksisterende bolig- og hytteeiendommer innenfor bestemmelsenes pkt. 1.5, unntatt eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100 metersbeltet langs sjø. Tiltak innenfor eksisterende områder som er mindre enn tre boligenheter, ikke har større BYA enn 500 m² eller ikke er en etappe av større utbyggingstiltak. Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.

2.2 **Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5).**

Generelle bestemmelser pkt. 1.5 gjelder i den utstrekning de vil være aktuelle.

2.a Arealutnyttelse og byggetetthet

Ved planlegging av nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnyttning. Gjennom reguleringsplaner og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder. Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.

2.b Boligområder

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger skal det påses at området får sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Det skal avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelveger, bussholdeplasser og lekeareal/grønnstrukturer. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes for arealer til boliger og veger fastsettes. Grøntområder og korridorer med trafikkisikker beliggenhet skal vurderes i tilknytning til boligområdene. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og parkeringsbehov. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer.

- 2.c Hytteområder
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrenget og naturlige elementer som åser, koller, svaberg m.v. Disse elementer skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensninger på plankartet.
Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås.
Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som adkomst, parkering, strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Felles parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass pr. hytteenhet.
Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.

- 2.d Råstoffutvinning
Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare behovet for egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk.
Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2).

- 3.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).**
Utbedringstiltak som ikke medfører inngrep i annet arealformål kan gjennomføres uten reguleringsplan.
- 3.2 **Rammeplan for avkjørsler (§ 11-10, nr. 4).**
Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulert strøk.
- 3.a Generelt
Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre krafledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.
- 3.b Parkeringsareal
Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområder skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

4. Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3).

- 4.1 **Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).**
Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.
- 4.a *Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.*
- 4.b *Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.*

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b).

- 5.1 **Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).**
For ny og eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene pkt. 1.5 med unntak av 1.53.
- 5.2 **Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 a).**
Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger.

Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier.
Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.
- 5.3 **Spredt boligbebyggelse (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 b).**
Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden (10 år) tillates de antall boliger som følger av tabellen nedenfor. Endring av antallet boliger kan skje ved rullering av planen hvert 4. år.
Planen legger til rette for boliger utenfor regulerte boligfelt. 60 boliger i Verdal og 95 boliger i Levanger. I LNFR-områdene er det avtegnet på kart områder for spredt boligbygging.

Levanger:	
Område	Antall boliger
Asenfjord	4
Voll – Åsen sentrum	10
Åsen nord	8
Ekne	8
Ronglan	6
Voll/Gryte	3
Markabygda	8
Gilstad/Granheim/Halsan	6
Matberg/Munkeby	8
Okkenhaug	8
Mule	8
Ytterøy	13
Totalt	90

Verdal:	
Område	Antall boliger
Vinne	10
Games	5
Sul	3
Leksdal	12
Leirådal	8
Vuku	7
Ulvilla	5
Helgådal	5
Kleppen	2
Vera	3
Totalt	60

- Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
- Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
- Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
- Dyrkajord eller reelt dyrkbar jord må ikke omdisponeres.
- Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder, er kun tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.
- Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord.
- Maksimal tometestørrelse skal være 2 dekar.
- Fradeling av tomtar må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.
- Ved nybygging av 4 boliger eller flere som bygges samtidig og ligger naturlig sammen med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
- Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som fortetting av eksisterende husklynger.

- 5.4 **Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).**
Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs.
- 5.a Bebyggelsen
Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende.
Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.

- 5.b Samdrift
Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.

- 5.c Småskala næringsvirksomhet
Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, fra Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

6. Bruk og vern av sjø/vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7, nr. 6).

- 6.1 **Bruk og vern (§ 11-11, nr. 3).**
Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Leksdalsvatnet, Leirsjøen og Finnvoltjøna er gitt formålet drikkevannskilde, der tiltak og bruk styres av egne bestemmelser etter drikkevannsforskriften.
- Øvrige områder i sjø og vassdrag med unntak av naturvernområder er gitt formålet friluftsområde, der tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv vil være tillatt.
- 6.2 **Forbud mot tiltak (§ 11-11, nr. 5).**
For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak i henhold til § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (Pbl. 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Forra, Heståa, Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjøna, Skjækra, Kverna, Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgaa fra Skjækerfossen til Veravatnet.

Rør og ledninger
Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

7.1 Sikrings-, støy og faresone (§ 11-8, nr. a).
Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging før geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVE's retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag."

7.2 Båndlegging (§ 11-8, nr. d).
Områder som er vernet etter naturvernloven der det gjelder egne bestemmelser for tiltak.

7.3 Gjeldende reguleringsplaner (§ 11-8, nr. f).
Områder hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer.



Dagboksnr. 223, dbf. 21-10-223 393
Sjekk nr. 66 p. Statens vegvesen.
Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Alf Sørli eier av eiendommen Fjeldstad, gor. 23, bnr. 8 i Ytterøy herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenner) gjennom vegvesenens Maust - Vandevik vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennnevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Maust den 12-8-1952
Alf Sørli

8006, 6-59, Standard boktrykkeri.

224. Tingl. gj. part.
Vegsjefen i Nord-Tr. lag fylke. Steinkjer, den 16. juni 1952.
2592/51.
LB/BN.

Herr Alf Sørli, Maust.

Etter Deres søknad av 29/10-1951 gir en herved tillatelse til å legge en kloakkledning gjennom vegvesenets Maust - Vandevik ved pol nr. 242 v/ Deres eiendom Fjeldstad i Ytterøy herred. Tillatelsen er gitt på omstøende generelle og følgende spesielle betingelser:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes. Før arbeidet settes i gang, må omstøende erklæringskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til lensmannen i Ytterøy og Mosvik, som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For vegsjefen Ole Tverdahl (sign).

Sendes herr vegtilsynsmannen i Ytterøy og Mosvik, for videre ekspedisjon til søkeren. og retur hit i tinglyst stand. De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

For vegsjefen Ole Tverdahl (sign).

Rett avskrift: S. J. Antst

Nr. 41. a Forlagt av SEM & CO. HVERSEN 1/4 Oslo (Sjekk) 11-49
105 Dagboksnr. 2041, dbf. 8/8 1952 390
Til innheftning i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Th. Skarvrum

skjøter og overdrar herved til Alf Sørli

gjeldende eiendom en parsel av Bjørvik med. Fjeldstad g.nr 23 b.nr. 8 av skyld mk. 0.02 i Ytterøy herred¹⁾

matr. nr. i

for en kjøpesum stor kr. Parsellen overdrages som gave, som er avgjort på omfjernet måte.

Parsellen overdrages Alf Sørli, på betingelse av at han bebygger og bevar, denne parsel, og overtar gjerdet haldet på parsellen. I motsatt fall, faller parsellen tilbake til hovedbruket.

Rett kopi bekrefte Thomas Johnsrud

106

Ytterøy den 28-6-1952
Th. Skarvrum (Usteders underskrift)

Vil jeg bekrefte herved at Th. Skarvrum har underskrevet dokumentet i vårt navn og at underskrivningen er over 21 år.

Beamt Brustad Petter Gjølsvik (Attesten underskrives, enten av to vittebegjærere eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmeier.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Ytterøy den 28-6-1952
Til vittebegjærere
1. Beamt Brustad
2. Petter Gjølsvik

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

Rett kopi bekrefte Thomas Johnsrud



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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:	
Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287
Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglernes beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71220180
Adresse: Sørsia 372, 7629 Ytterøy
Betegnelse: GNR 340, BNR 8 i Levanger kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

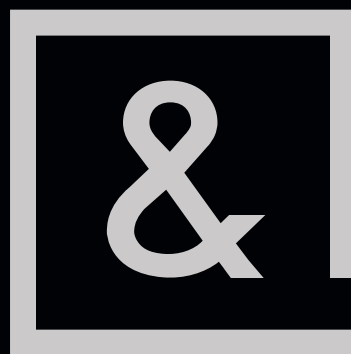
STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Levanger Tlf:
Salgsoppgaven er opprettet 05.07.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



LOKALMEGLEREN
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO